FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 11 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 7

Rik. Nru. 619/2021 ISB

Prof. Eugene Buttigieg (K.I. nru. 154461(M))

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Alfred Caruana (K.I nru 0697241M) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Prof. Eugene Buttigieg**, intavolat fit-28 ta' Settembru 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stess bin-numru 186,*

St Gaetan Street, Hamrun u dan b'vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Alfred Caruana mill-fond.

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

5. *Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa;*

U dan wara illi ppremetta:

1. *Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-fond, bin-numru 186, St. Gaetan Street, Hamrun. (Dok. 'A')*

2. *L-intimat Alfred Caruana ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil, taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995.*

3. *Mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ta' sbatax-il (17) sena, fis-sena elf disa' mija, ħamsa u tmenin (1985), it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruħha f'waħda ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi għalhekk l-intimat Caruana beda jgawdi kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' konċessjoni temporanja) minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat illi l-kera li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ, hija ferm aktar minn dik ta' €295.58ċ fis-sena. (Dok.'B')*

5. *Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-intimat Alfred Cruana jibqa' jgħix fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti oriġinali. Dan l-istat ta' fatt għadu fis-seħħ sal-lum.*

6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attur u l-intimat Caruana. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu sufficjentement aċċessibli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom — vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021.*

7. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

8. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tiegħu ġew miksura skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u ċioe' tal-fond bin-numri 186, St. Gaetan Street, Hamrun, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 3 sa fol 6)

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għad-19 ta' Jannar 2022 fid-9:30 a.m.

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fit-23 ta' Novembru 2021 (fol 8) li permezz tagħha ppreżenta l-prova tat-titolu dwar il-fond *de quo* (fol 9 sa fol 16)

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-22 ta' Diċembru 2021 (fol 28) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jipi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

3. *Illi l-esponenti jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju,*

persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tqal-proprjetà tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemmx ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

7. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16759/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property right was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no.98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

8. *Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

9. *Illi stabbili li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijeit riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jippercepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż fil-passar ma valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent fallsinto a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

12. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġio fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospetta mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanzjana ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenant."[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B;*

15. *Illi l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Borda li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1*

ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll li jiġi stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

16. *Illi din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaw mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mil-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5,12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

17. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

18. *Illi fl-aħħar nett, fir-rigward tat-tieni, tielet u raba' talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex tali artikolu tgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu laqnas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat ir-risposta tal-intimat **Alfred Caruana** intavolata fit-18 ta' Frar 2022 (fol 37) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament l-initimat jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhu qed isiru fil-konfront tal-esponenti;*

2. *Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Prof Eugene Buttigieg (KI 154461M) v. Alfred Caruana (KI 0697241M), liema rikors iġib in-numru 682/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi l-fatt li r-rikorrenti intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qiegħed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huwa dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*
5. *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*

6. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha l-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;*

7. *Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-emendi legali jipprovdu għal mekkaniżmi fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 682/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;*

8. *Illi permezz tal-emendi legali, l-intendiment tal-leġiżlatur huwa li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

9. *Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;*

10. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tiegħu;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tad-9 ta' Marzu 2022 (fol 40) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn l-1 ta' Jannar 1987 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fit-8 ta' April 2022 (fol 43) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess (fol 44);

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea**, maħluf fit-22 ta' Lulju 2022 (fol 48 et seq).

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fil-5 ta' Awwissu 2022 (fol 75), li permezz tagħha ppreżenta l-konċessjoni emfitewtika datata s-27 ta' Awwissu 1968 (fol 76 sa fol 78).

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022, id-difensur tar-rikorrent iddikjarat li qiegħda tistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit nominata mill-Qorti u li m'għandhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, id-difensur tal-intimat Caruana ippreżentat nota b'affidavit tal-intimat Alfred Caruana (fol 82 sa fol 83). Rat ukoll li d-difensur

tar-rikorrent għamlet referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ismijiet deċiża fid-19 ta' Ottubru 2022 (Ref 682/21 LC) u talbet lill-Qorti sabiex tieħu konjizzjoni tal-istess.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu, salv għal xi dokumenti li kellhom jiġu ppreżentati fir-Reġistru tal-Qorti.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023, id-difensur tal-intimat Caruana ppreżentat kopja tal-irċevuti tal-ħlas tal-kera magħmula mill-intimat Alfred Caruana (fol 85 sa fol 136).

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrent **Prof. Eugene Buttigieg,** fl-affidavit tiegħu, jispjega li l-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, il-fond **186, Triq San Gejtanu, Ħamrun** kienet oriġinarjament tappartjeni lill-ġenituri tiegħu u saret propjeta` tiegħu permezz ta' wirt.

Jispjega li fis-sena 1968 kienet saret konċessjoni emfitewtika fir-rigward tal-propjeta` *de quo* għall-perjodu ta' sbatax (17) -il sena permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Jgħid li mal-iskandenza tal-istess konċessjoni fis-sena 1985, il-kuntratt ta' ċens ġie ikkonvertit f'wieħed ta' kera kkontrollata.

Jgħid li llum l-inkwilin, Alfred Caruana, iħallas kera ta' mitejn u ħamsa u disgħin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€295.85) fis-sena, li hija baxxa ħafna meta wieħed jikkunsidra kemm kapaċi tinkera l-istess propjeta fuq is-suq miftuħ.

Jgħid li ma kellu ebda għażla ħlief li jirrikorri għall-proċeduri odjerni għax qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejjġu stess.

Ir-rikorrenti ppreżenta kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi datata 17 ta' Settembru 2009 (ara fol 18) li fil-paragrafu bl-ittra (j) tal-ħames paġna tipprovdi għall-kwart indiviż (1/4) tal-propjeta` *de quo.*

Ippreżenta wkoll kopja tat-testment tal-ġenituri tiegħu William Buttigieg u Mary nee` Scerri fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 23 ta' Jannar 1975 (fol 24) li permezz tiegħu ħallew lil xulxin b'titolu ta' legat kwart (1/4) indiviż tal-assi ereditarji u innominaw bħala eredi universali tagħhom lir-rikorrent.

Ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratt tal-konċessjoni emfitewtika fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datata 27 ta' Awwissu 1968 (fol 75) li minnha jirriżulta li l-padrun dirett tal-propjeta` *de quo* f'dak iż-żmien kien William Buttigieg, li permezz tal-istess att ikkonċeda l-propjeta 186, Triq San Gaetano, Ħamrun lil Alfred Caruana għal sbatax (17) -il sena li kien iż-żmien rimanenti minn konċessjoni emfitewtika

temporanja li oriġinalment William Buttigieg kien ikkonċeda lil Joseph Galea permezz ta' att preċedenti, u dan għaċ-ċens annwu ta' erbgħin Lira Maltin (Lm 40) li jitħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Illi għalhekk jirriżulta li l-propjeta' *de quo* kienet tappartjeni lil missier ir-rikorrent, William Buttigieg li flimkien ma' martu ħalla lill-ibnu u ċioe lir-rikorrent bħala eredi universali tiegħu. Jirriżulta wkoll li missier u omm ir-rikorrent ġew neqsin u għalhekk illum l-propjeta` *de quo* tappartjeni fl-intier tagħha lir-rikorrent Prof Eugene Buttigieg.

Fl-affidavit tiegħu, **Alfred Caruana** jgħid li llum il-ġurnata jgħix waħdu fil-propjeta *de quo*, iżda fil-passat kienu jgħixu miegħu martu u uliedu, iżda l-mara mietet xi għaxar snin ilu mentri uliedu jgħixu ħajja indipendenti.

Jispjega li llum iħallas kera fl-ammont ta' mija u sebgħa u ħamsin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€147.57) kull sitt xhur, liema kera hu dejjem ħallas fil-ħin u fl-ammont rikjest mil-liġi. Jgħid li r-relazzjoni tiegħu mas-sidien dejjem kienet waħda tajba. Jgħid li l-fond dejjem żammu fi stat tajjeb u għamel it-tiswijiet li kien hemm bżonn a spejjeż tiegħu.

Jispjega li l-professjoni tiegħu hija dik ta' għalliem u minkejja li llum huwa penzjonant jagħmel xogħol ta' *Part Time Educator*, fi ħdan MAV College li jrendilu qliegħ ta' ħames mitt Ewro (€500) fis-sena. Jgħid li għandu wkoll sehem ta' nofs (1/2) indiviż kif ukoll l-użufrutt fuq in-nofs (1/2) indiviż rimanenti ta' ħanut żgħir fi Triq San Ġużepp il-Ħamrun li ma tantx kien jinfetaħ u għalhekk jeħtieġ ħafna manutenzjoni minħabba li hu antik u li qliegħ minnu ma jagħmilx.

Jgħid li hu m'għandu l-ebda residenza oħra fejn jista' jabita u l-mezzi tiegħu huma dawk li ppreżenta fit-test tal-mezzi.

L-intimat Caruana ppreżenta wkoll kopja tal-kotba tal-kera li jkopru l-perjodu minn l-1 ta' Diċembru 1968 sat-30 ta' Novembru 2021.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-22 ta' Lulju 2022 (fol 48 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fondi</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot taghha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€940 fis-sena	€4,700 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,410 fis-sena	€7,050 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,100 fis-sena	€10,500 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,940 fis-sena	€14,700 ta' ħames snin

2007 sa 2011	€4,255 fis-sena	€21,275 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,625 fis-sena	€23,125 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€6,475 fis-sena	€25,900 ta' ħames snin
2021	€7,800 fis-sena	€7,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u ħmistax -il elf u ħamsin Ewro (€115,050) mis-sena 1987 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet taghha kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tiegħu illimita ruħu sabiex jagħmel sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huwa jippretendi illi għandu jirċievi.

B'referenza għad-deċizjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[1] jinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li sar sid tal-propjeta`.

Isostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostni li l-kumpens dovut lilu m'għandux ikun inqas minn sebgħa u erbgħin elf, mija u disgħa u disgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€47,199.20).

Isostni li il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas oltre` danni morali, liema danni morali b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Ottubru 2021, għandu jkun fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li r-rikorrent naqas milli jipprovdi biżżejjed provi sabiex juri li huwa s-sid tal-fond in kwistjoni fl-intier tiegħu u pprova biss li wiret kwart (1/4) indiviż mill-istess propjeta`, liema titolu għandu jiġi rifless fi kwalunkwe kumpens li din il-Qorti tista tillikwida jekk ikun il-każ.

[1] Kif ukoll **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022, u **Radmilli vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea

Fir-rigward tan-natura tal-kirja jgħid li mill-provi jirriżulta li l-kera konsistentement tħallset minnu tul is-snin.

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principarjament minhabba l-fatt li ma jirriżultax id-deprivazzjoni totali tal-propjeta.

Illi l-Avukat tal-Istat jtenni wkoll li ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati taht t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi għas-sentenzi fil-kawzi **Carmelo Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża fil-24 ta' Settembru 2009, **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006 u **Azzopardi Josephine Pen Et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali tat-12 ta' Lulju 2019. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Fir-rigward tar-rimedji jgħid li jekk kemm -il darba l-Qorti tqis li seħħ ksur, għandha tieħu s-segwenti fatturi in konsiderazzjoni meta tiġi sabiex tillikwida l-kumpens:

1. Il-leżjoni ma setatx seħħet qabel is-sena 1985 u ċioe qabel ma ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika
2. Il-leżjoni waqfet mal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe mal-1 ta' Awwissu 2018
3. Id-danni pekunjarji likwidati għandhom jirriflettu l-prinċipju tas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021
4. Fir-rigward ta' danni morali, dawn għandhom jirriflettu l-fatt li r-rikorrent dam tant snin ma fittex rimedju
5. L-imgħaxxijiet għandhom jiddekorru mill-kundanna tal-ħlas
6. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jorbotx il-Qrati Maltin u għalhekk kull talba f'dan is-sens għandha tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu l-intimat **Alfred Caruana** isostni li mhumiex il-leġittimi kuntraditturi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[2] isostni li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandux ikun ta' dannu għall-intimat Caruana u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

[2] Buttigieg vs Mizzi deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 1989 u **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

Oltre minn hekk, isostni li flimkien ma' dawn il-proċeduri, r-rikorrenti ipproċeda wkoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn permezz ta' sentenza deċiża fid-19 ta' Ottubru 2022 (Ref 682/2021) il-kera ġiet riveduta fl-ammont ta' ħamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) fis-sena.

Isostni li m'għandux ikun suġġett għal-liġijiet kostituzzjonali u dana stante il-prinċipju ta' proporzjonalita jew *fair balance* stante li l-liġijiet li taw lok għas-sitwazzjoni odjerni kienu leġittimi u l-unika kwistjoni pendenti hija dwar jekk il-kumpens kienx wieħed adegwat. In sostenn ta' dan jagħmel referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Beyeler vs Italy** deċiża fil-5 ta' Jannar 2000 u **Urbarska Obec Trencianske Biskupice vs Slovakia** deċiża fis-27 ta' Novembru 2007.

Finalment jissottomettu li in vista tas-suespost lanqas m'għandhom ibagħtu spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Alfred Caruana mhuwiex il-leġittimu kontradittur</u>

Skont l-<u>ewwel eċċezzjoni tal-intimat Caruana,</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrent.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[3]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*

[3] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Caruana.**

Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist*
>
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

> *L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.*

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

> *Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*

Għaqlhekk din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

<u>**Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXVII tal-2018**</u>

L-intimat Caruana, permezz <u>tat-tielet eċċezzjoni tiegħu,</u> isostni li r-rikorrent kellu rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li filfatt irrikorra għalih u dan a bażi tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk

il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[4] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[5]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[6]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[7]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[8].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

[4] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[5] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[6] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[7] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[8] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[9]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.*
>
> *Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-*

[9] Rik 40/10

Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

*Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ...
… …"*

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

> *M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha qabel id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrent m'għandu jingħata l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qegħda, konformi ma' dak hawn fuq espress.

Madankollu, jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tiegħu u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu anke sa minn qabel il-31 ta' Lulju 2018. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Għaldaqstant il-Qorti ser tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Caruana u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tilqa' it-tielet u r-raba eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni tal-emedi tal-2018, u f'dan is-sens kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula jekk ikun il-każ, ser issir għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja ġie ċitat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti

tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrent bħala sid jidħol f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni tal-proprjeta privata tiegħu.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sid tal-fond, ir-rikorrent għal numru ta' snin kellu iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et 90/2017** tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Il-Qorti tosserva wkoll dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> > *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens*

talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".

16. L-istess raġunament sar fis-sentenza ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*

> *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

> *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."*

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni.*

> *Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament tal-Qorti ħlief li tagħmlu tagħha.

Il-Qorti tinnota li r-rikorrent talab tramite il-Perit Tekniku talab valutazzjoni tal-valur lokatizzju mill-1 ta' Jannar 1987 u mhux minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika, u ċioe l-1 ta' Diċembru 1985. B'hekk il-Qorti tifhem li t-talba tar-rikorrenti hija fis-sens li għandha tikkunsidra l-lanjanza tiegħu sa mill-1 ta' Jannar 1987.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa` l-ewwel talba tar-rikorrent</u> iżda limititament għall-perjodu minn l-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien erbgħa u għoxrin Lira Maltin (Lm 24) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fl-1 ta' Diċembru 1985, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2021 kienet tammonta għal mitejn u ħamsa u disgħin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€295.58) fis-sena.

Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat:

1987 sa 1991	€940 fis-sena	€4,700 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,410 fis-sena	€7,050 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,100 fis-sena	€10,500 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,940 fis-sena	€14,700 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€4,255 fis-sena	€21,275 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,625 fis-sena	€23,125 ta' ħames snin
2017 sa 2018	€6,475 fis-sena	€10,252 (sal-aħħar ta' Lulju 2018)

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrent pperċepixxa f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Jannar 2000 sa' Awissu 2018), is-somma ta' tmint elef, ħames mija u disgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€8,595.61)[10].

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrent kien jipperċepixxi l-ammont ta' wieħed u disgħin elf, sitt mija u żewġ Ewro (€91,602).

[10] Ikkalkolata fuq l-ammonti indikati fil-kotba tal-kera ppreżentati mill-intimat.

Dan huwa għaxar (10) darbiet aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi*.

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti tosserva li r-rikorrenti fir-raba talba tagħhom talbu l-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tinnota li għalkemm l-Avukat tal-Istat ma ssollevax dan mal-eċċezzjonijiet preliminari, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu sostna li din it-talba għandha tiġi miċħuda stante li dan l-artiklu jgħodd għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-

vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellhu jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' wieħed u disgħin elf, sitt mija u żewġ Ewro (€91,602).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal erbgħa u sittin elf, mija u wieħed u għoxrin Ewro (€64,121), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' wieħed u ħamsin elf, mitjen u sebgħa u disgħin Ewro (€51,297). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tmint elef, ħames mija u disgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€8,595.61) – dan iħalli bilanċ nett ta' tnejn u erbgħin elf, seba' mija u żewġ Ewro (€42,702).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tnejn u erbgħin elf, seba' mija u żewġ Ewro (€42,702).**

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Caruana konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tilqa` limitatament l-ewwel talba** tar-rikorrent u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-

Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

2) **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3) **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tnejn u erbgħin elf, seba' mija u żewġ Ewro (€42,702)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

4) **Tilqa' l-ħames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **ħamsa u erbgħin elf, mitejn u żewġ Ewro (€45,202)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur