Liġijiet tal-kera – inapplikabilita` tal-Art. 37 Kost. -
Art 1 tal-1 Protocoll tal-Konvenzjoni

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 11 TA' MARZU, 2021.

Rikors Nru. 236/19GM

Margaret Azzopardi (K.I.513428M)

vs.

Grace Falzon (K.I.518660M) u Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu ir-rikorrenti wara li ppremettiet:-

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **1/63, Sqaq Il-Misraħ Nru. 1, Ħal-Qormi,** li ilu mikri lill-intimata Grace Falzon u qabilha lill-omm u missier l-istess Grace Falzon oriġinarjament bil-kera ta' Lm6.00 fis-sena għal dawn l-aħħar ċirca sebgħin sena bil-kera llum ta' **€209.00c** fis-sena, u dan ai termini tal-Att X tal-2009. Minkejja dan, huwa attwalment qed jirċievu biss €185.00c fis-sena.

2. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena għand ir-rikorrenti b'kuntratt tal-24 ta' Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, li kopja tiegħu qed tiġi annessa u mmarkata bħala **"Dokument A"**.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi l-kera globali li l-intimata Grace Falzon qed tħallas jammonta għal **€185.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' €209 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rata tal-kera għandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jizdied l-InDiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2019.

6. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

7. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

8. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-**

Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019.

10. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi Ġenerali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u għalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

11. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

12. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li dahlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005.

14. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jircievu, b'tali mod illi

bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diga ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkażjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal hafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Għigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttiġieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

17. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera gusta

fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża.

18. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009,bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grace Falzon għall-fond 1/63, Sqaq il-Misraħ Nru.1, Ħal-Qormi u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk għar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Falzon mill-fond *de quo*.

(ii) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa:-

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija sidt il-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur;

2. Illi preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

3. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

4. Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:

a) L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...*".

b) It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

"Una volta din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-kaz taht ezami hu wiehed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' tehid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' ta' l-Aritkolu 37, mhux il-kaz li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-ligi stabbilit ghal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wiehed xieraq".

5. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat 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 mpreġudikati d-drittijet 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;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn

l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.*";

11. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

12. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta tgħid li m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;

15. Illi s-sentenza msemmija mir-rikorrenti f'paragrafu numru 17 tar-rikors promotur tagħhom fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, ġiet appellata mill-esponenti u għalhekk għadha mhix finali;

16. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

17. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

18. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

19. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

20. Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

21. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju.

Rat ir-Risposta ta' Grace Falzon li permezz tagħha eċċepiet:-

1. Illi preliminarjament jispetta lis-soċjeta' rikorrenti li tressaq prova li hi ma kelliex rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex tottjeni rimedju għal-lanjanzi epurati minha f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponeneti teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklima milli teserċita is-setgġat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;
2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-kap 69 u mill-att X tal-2009, li skont hi qegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;
3. Illi preliminarjament wkoll, l-esponeneti ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-

ġudizzju. L-intimata Grace Falzon ma għandhiex tirrispondi dwar lil-validita' ta' liġijiet li qegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan għaliex, qua ċittadina hija ma hijiex l-awtriċi ta' dawn il-liġijiet iżda qegħda sempliċiment tipprevalixxi ruħha mill-provedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament validi.

4. Illi t-talbiet l-oħra kollha ma għandhomx jiġu akkolti la fil-mertu u anqas fid-dritt, għar-raġunijiet li ser jiġu mgħotija waqt is-smiegħ tal-każ;
5. Illi l-esponenti dejjem mexxiet skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri , jew il-liġi, dejjem ħallset fil-ħin il-kera dovuta, fl-ammont dovut ai termini tal-artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, w għalhekk ma għandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandha tiġi kkundannata la responsbbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex tħallas xi kumpnes bħala danni;
6. Illi dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u toqgħod fih waħedha;
7. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza m'għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif allegat mill-istess rikorrenti fit-talba numru (1);
8. Illi fir-rigward tat-talbiet (ii), (iii) u (IV), kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors rpomotur, dawn ma humiex diretti kontra l-esponenti, u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda kontra l-istess;
9. Illi l-esponenti ma għandhiex issofri ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri kif mitlub fir-rikors promotur.

Rat li b'verbal tagħha tat-3 ta' Marzu 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistma' l-valur lokatizju fis-suq tal-propjeta' mertu ta' din il-kawża mill-1 ta' Awissu 1987 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors odjern.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-8 ta' Ottubru 2020.[2]

[1] Fol 31
[2] Fol 39

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Provi u Riżultanzi

Din il-kawża hija dwar il-fond 1/63, Sqaq il-Misraħ Nru.1, Ħal-Qormi li l-attriċi akkwistat permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius datat 24 ta’ Ġunju 1957.[3]

Dan il-fond oriġinarjament inkera lill-ġenituri tal-konvenuta madwar sebgħin sena ilu bil-kera ta’ Lm6 fis-sena u eventwalment wara li ġew neqsin il-ġenituri tagħha – missierha fl-1981 u ommha fl-1983, il-konvenuta baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Il-kera żdiedet skond il-liġi u llum il-konvenuta tħallas €185 fis-sena. Fis-sena 2020 l-attriċi ma aċċettatx il-kera u għalhekk il-konvenuta ddepożitatha ġewwa l-Qorti flimkien miż-żieda skond il-liġi, li tammonta għal €275.18.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[4]

Eċċezzjoni Preliminari - Prova ta’ Titolu fuq il-proprjeta’:

Permezz ta’ din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta’. Ir-rikorrenti ġabet provi tajbin dwar it-titlu tagħha. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebiet, juru li tassew għandha dritt ta’ proprjeta` fuq il-fond mertu ta’ din il-kawża. Biex wieħed ikun f’qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali

[3] Dok A a fol 7
[4] Dok MT1 a fol 12

kienet waħda ta` rivendika.[5] Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[6]

Illi fil-każ in eżami l-attriċi Azzopardi uriet il-provenjenza tat-titolu tagħha. L-intimata Falzon bl-ebda mod ma kkontestat it-titolu tal-attriċi anzi kkonfermat li l-kera dejjem tħallset lilha.

It-tielet, il-ħames, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenuta Grace Falzon: mhix il-leġittimu kontradittur u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilha ġalalarba ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti:

L-intimata Falzon eċċepixxiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannat tħallas xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilina li, ġaladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress

[5] Ian Peter Ellis v Avukat Ġenerali 27.3.2015 Qorti Kostituzjonali; fl-istess sens Robert Galea v Avukat Generali 07.02.2017 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)
[6] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[7] Għal din ir-raguni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittimu kuntradittur.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li:

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din leżenzjoni.

- Il-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti talKostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima Martinelli v Avukat Generali[8] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

Marġini t'apprezzament wiesa mogħti lill-Istat biex jilleġisla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali.

---

[7] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

[8] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom. Għalhekk din l-eċċezzjoni, kif esposta mill-Avukat tal-Istat ma tistax tintlaqa'.

Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> **"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."**

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[9] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mirraġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[10] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim

[9] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999
[10] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

leġislattiv ġdid[11]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ccitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis-*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which*

[11] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

Żgumbrament tal-intimata Falzon

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata Falzon mill-post.

Il-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrenti fil-qagħda attwali qiegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha dwar ħwejjiġha. Jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul.[12]

Min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant

[12] Ara Amato Gauci vs Malta §80

minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti.[13]

Huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn.

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Falzon, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk –

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, filkaż li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik illiġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm lapplikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016).
>
> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Illi l-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimata tammonta għal €185 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

[13] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €190,000. Il-perit ikkalkulat li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 1987 sa 2019 tela' minn €559 fis-sena 1987 għal €7,560 fis-sena 2019.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi rrikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[14] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Illi bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mil-lartikolu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal għoxrin elf Ewro (€20,000).

---

[14] Ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' ħames mitt euro (€500) biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba limitatament għall-iżgumbrament tal-intimata Grace Falzon.

(3) Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw għal għadd ta' snin dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grace Falzon għall-fond 1/63, Sqaq il-Misraħ Nru. 1, Ħal-Qormi u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(4) Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta billi ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

(5) Tilqa' it-tielet talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' €500 għal danni morali u €20,000 danni pekunjarji.

(6) Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €20,500 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA