QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sittax (16) ta' Marzu 2021

Rikors Numru 107/2019 FDP

Fl-ismijiet

Ann sive Felicity Wismayer (ID Card: 869252 M)

Vs

L-Avukat Ġenerali liema atti ġew sussegwentement assunti mill-Avukat tal-Istat u Patricia Engerer (ID Card : 56156 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Ġunju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti Ann sive Felicity Wismayer hija proprjetarja tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema li hija flimkien mal-mejta ommha u l-mejjet ħuha kienu taw b'kera lil Patricia Engerer u lill-mejjet żewġha Robert Engerer bi skrittura tal-1 ta' Mejju 1978 li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument A.*

   ii. *Illi r-rikorrenti flimkien mal-mejjet ħuha kien wirtu dan il-fond in kwistjoni mingħand il-mejjet missierhom Joseph Geraldo Vella li miet fit-12 ta' Lulju 1970 filwaqt li omm ir-rikorrenti Iris Vella kienet*

użufruttarja tal-fond imsemmi fejn huma kienu ħallsu t-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan skond Denunzja datata it-30 ta' Diċembru 1971 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B.

iii. *Illi missier ir-rikorrenti kien akkwista l-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema b'kuntratt ta' diviżjoni bejnu u bejn ħutu Mary Vella u Evelyn Vella fejn huwa ġie assenjat l-ewwel porzjoni minn din id-diviżjoni kif jirriżulta mill-kuntratt tat-28 ta' Marzu 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument C.*

iv. *Illi omm ir-rikorrenti Iris Vella mietet nhar l-1 ta' Awwissu 2013 filwaqt li ħu r-rikorrenti, Christopher Vella li ma kienx miżżewweġ, miet nhar l-24 ta' Diċembru 2005 mingħajr testment u mingħajr prole.*

v. *Illi għalhekk ir-rikorrenti Ann sive Felicity Wismayer, stante li ħuha ma kienx miżżewweġ u lanqas kellu tfal, l-eredita' tiegħu għaddiet fuq oħtu r-rikorrenti odjerna peress illi ommu Iris Vella irrinunzjat għall-eredita' tat-tifel tagħha b'digriet mill-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja numru 129/2006.*

vi. *Illi r-rikorrenti, b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool datata l-20 ta' Ġunju 2006 iddikkjarat in-nofs indiviż li huwa kien wiret mingħand missieru Joseph Gerald Vella lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ħallset it-taxxa dovuta skond il-Liġi skond kif jirriżulta mill-kuntratt li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument D.*

vii. *Illi din il-kirja kif jirriżulta mill-iskrittura hawn fuq imsemmija Dokument A, tirrisali għas-snin tas-sebgħinijiet fejn l-intimati konjuġi Engerer kellhom kirja ta' Lm150 fis-sena pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem għall-perjodu ta' għaxar snin u ċioe' l-ewwel ħames snin di fermo u l-aħħar ħames snin dirispetto.*

viii. *Illi l-kera baqgħet l-istess ta' Lm150 ekwivalenti għal-€349.41c sal-31 ta' Jannar 2013 meta ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera żdiedet għall-€373.16c fis-sena u reġgħet żdiedet fil-31 ta' Jannar 2016 għall-€383.64c fis-sena u fil-31 ta' Jannar reġgħet żdiedet għall-€395.92c fis-sena.*

ix. *Illi għalhekk illum il-ġurnata l-intimata qed tħallas kera irriżorja ta' €395.92c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

x. *Illi dan il-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument E li qed jiġi hawn anness.*

xi. *Illi għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku huma krew il-fond b'kera tas-suq fl-1970 l-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja għal dak li l-fond kien jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914 abbażi tal-Liġijiet fuq indikati.*

xii. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' €1,080 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess Liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.*

xiii. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ 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 (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawża tar-rikorrenti ma kellu l-ebda alternattiva biex jieħu ħsieb ħwejjġu u biex jevita r-rekwiżizzjoni.*

xiv. *Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera irriżorja kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellu jekk huwa ried iżomm il-proprjeta' tiegħu u ma jbiegħx kif kellu dritt tagħmel.*

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

xvi. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu 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.*

xvii. *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 applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xviii. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f' 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-prnċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

xix. *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).*

xx. *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 daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005.*

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

xxii. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet 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 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt 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 diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża 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.*

xxiii. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera.*

xxiv. *Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & 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.*

xxv. *Illi fil-kawża surreferita "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" l-Qorti qalet "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights"*

xxvi. *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 ddeċidiet 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 nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża.*

xxvii. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-*

imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrrent jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Engerer tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-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 tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-iżgumbrament tal-intimata Engerer mill-fond de quo.

2. 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 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-4 ta' Ġunju 2019 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument F u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-16 ta' Lulju 2019 l-**Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qiegħda tiġi

mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "Dido, Kent Street, Sliema", mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti trid ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-propjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;*

3. *Illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti daħlet għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prnċipju pacta sunt servanda;*

4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';*

6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 ta' April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Engerer fuq bażi legali;*

9. *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx*

'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

10. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

11. *Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesa' fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

12. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

13. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

14. *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-posizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

15. *Illi 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." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

16. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

17. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesa' u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

18. *Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sanċit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jeċepixxi illi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

19. *Illi l-esponent jirreleva ukoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma ngħatat ebda trattament diskriminatorju;*

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

21. *Salv eċċeżżjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fid-9 ta' Ottubru 2019 Patricia Engerer irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

Illi hija b' l-ebda mod ma vvjolat d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent imma avvaliet ruħha mid-drittijiet naxxenti mill-kuntratt f' liema l-aventi kawża tar-rikorrenti daħlu;

Illi r-rikorrenti, ċioe' l-aventi kawża tagħhom, kienu ben konxji tal-effetti legali ta' dak li kienu qegħdin jikkonkordaw u riedu li dak l-effetti legali preċiżament joperaw u ċioe' li l-intimati jkomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni b' kera moderat u dan in vista ta' diversi serviġi reżi lill-anteċessuri tagħha mill-familjari tal-intimati, u għalhekk issa ma jistgħu jbiddlu fehmthom biex jilmentaw mill-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom, stante li huma volontarjament u b'rieda sħiħa xtaqu l-konsegwenzi preżenti;

Illi fi kwalsijasi qabel ma r-rikorrenti tista' tilmenta minn vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha messha rrikorriet fil-Bord tal-Kera biex dak il-kera jiġi stabbilit fil-viżwali tal-Liġijiet l-aktar reċenti;

Illi l-intimata ma hija bl-ebda mod tivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Ann Felicity Wismayer** ippreżentat fl-14 ta' Ottubru 2019. (fol 58).

5. Rat illi fl-14 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq.

6. Rat ir-rapport Peritali ex-parte tal-**Perit Paul Buhagiar** tal-intimata Engerer ippreżentat fis-26 ta' Novembru 2019. (fol 85)

7. Rat l-affidavit ta' **Patricia Engerer** ippreżentat fit-28 ta' Novembru 2019 (fol 107).

8. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2019 ġiet appuntata l-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex taċċedi fuq il-fond, tirrapporta dwar l-istat tal-fond, l-użu tiegħu, il-valur fuq is-suq tal-fond kif ukoll il-fond lokatizzju.

9. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' Patricia Engerer mogħtija fit-28 ta' Novembru 2019 (fol 108).

10. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** ippreżentata fil-11 ta' Mejju 2020 (fol 119).

11. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-Avukat tal-Istat fit-23 ta' Ġunju 2020 (fol 147).

12. Rat ir-risposti tal-Perit Marie Louise Caruana Galea għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-6 ta' Ottubru 2020 (fol 154-155).

13. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2020 il-partijiet għarrfu illi ma kellhomx aktar provi, w għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fid-9 ta' Ottubru 2020 (fol 273).

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-7 ta' Jannar 2021 (fol 304).

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Patricia Engerer ippreżentata fl-14 ta' Jannar 2021 (fol 320).

17. Rat illi fl-14 ta' Jannar 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għas-16 ta' Marzu 2021.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta li l-fond numru 9, Dido, Kent Street Sliema, kien mikri lir-raġel tar-rikorrenti, illum mejjet, Robert Engerer, liema kera kienet protetta b'titolu ta' kera ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera in kwistjoni ngħatat permezz ta' skrittura tal-1 ta' Mejju 1978.

19. Jirriżulta illi l-kuntratt, li sar ma' omm ir-rikorrenti, Iris Vella, illi kellha l-użufrutt tal-propjeta, kien għal żmien ta' ħames snin 'di fermo' u ħames snin 'di rispetto', u l-kera kellha tiġi riveduta kull sitt snin. (fol 7)

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti tikkontendi illi missier ir-raġel ta' l-intimata, ossija l-Prokuratur Legali Edwin Engerer, li kien ħabib tal-familja tar-rikorrenti, kien ta' parir legali illi kien aħjar illi tikri l-fond lit-tifel tiegħu, Robert Engerer, peress illi l-Gvern kien ser jirrekwiżizzjona l-fond.

21. Jirriżulta illi omm ir-rikorrenti, li kellha l-użufrutt tal-fond mertu tal-kawża odjerna, mietet fl-1 ta' Awissu 2013, wara liema data l-fond sar propjeta tar-rikorrenti.

22. Jirriżulta li oriġinalment il-kera li r-raġel tal-intimata, ossija Robert Engerer kien iħallas kienet ta' LM 150 ekwivalenti għal Ewro 349.41 u dana sal-31 ta' Jannar 2013, permezz tal-Att X tal-2009, il-kera żdiedet għal Ewro 373.16 fis-sena u reġgħet żdiedet fil-31 ta' Jannar 2016 għal Ewro 383.64 u fil-31 ta' Jannar reġgħet żdiedet għal Ewro 395.92.

23. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fejn il-valur tas-suq tal-fond numru 9, Dido, Kent Street Sliema ġie stmat għall-valur ta' Ewro 510,000 u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) ġie stmat kif ġej:

    a. fl-1988, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 2,096 fis-sena;
    b. fl-1993, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 3,120 fis-sena;
    c. fl-1998, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 5,171 fis-sena;
    d. fl-2003 il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 6,840 fis-sena;
    e. fl-2008 il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 9,000 fis-sena;
    f. fl-2013 il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 9,600 fis-sena;

g. fl-2018 il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 15,600 fis-sena;
h. fl-2019 il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 18,000 fis-sena.

24. In eskussjoni, l-Perit wieġbet li hija prassi li l-avarija bejn il-valur suġġettiv fil-komputazzjoni tal-valur bejn professjonisti tista' tvarja biss b'15 %. Il-Perit eżebiet ir-riċerka dettaljata li sabet fuq proprjetajiet fil-gazzetti. Wieġbet u spjegat li użat il-metodu komparattiv ta' valutazzjoni u dan il-valur waslet għalih kemm minn dan il-metodu komparattiv kif ukoll mill-esperjenza tagħha.

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Ordinanaza li tirregola it-Tiġdid tal-Kera tal-bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, u konsegwentement qiegħda tikkontendi li dan qed jikser id-drittijiet fundamentali tagħha permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

26. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata Patricia Engerer qajmet, is-segwenti difiżi:

   a. <u>Li hija bl-ebda mod ma vvjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti iżda avvaliet ruħha mad-drittijiet naxxenti mill-kuntatt.</u>
   b. <u>Ir-rikorrenti u l-aventi kawża kienu ben konxji tal-effetti legali li kkonkordaw, għalhekk issa ma jistgħux jilmentaw minn vjolazzjoni ta' drittijiet.</u>
   c. <u>Ir-rikorrenti messha rrikorriet għal-Bord tal-Kera biex il-kera tiġi stabbilita bil-viżwali ta' Liġijiet aktar reċenti.</u>
   d. <u>It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.</u>

27. Fl-ewwel eċċezzjoni, qed jiġi eċċepit, li l-intimata Engerer bl-ebda mod ma vvjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

28. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ..... il-ħsieb dejjem*

> *kien ..... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".*

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

29. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-Liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, din il-Qorti ser takkolji l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimata Engerer.

30. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Engerer, u tiddikjara li l-intimata ma vvjolatx id-drittijiet tar-rikorrenti.

31. Tramite t-tieni eċċezzjoni, qed jiġi eċċepit li r-rikorrenti u l-aventi kawża kienu konxji tal-implikazzjonijiet u l-effetti legali ta' dak li kkonkordaw. Madankollu, din il-Qorti tqis li f'azzjoni Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, huwa imperattiv li jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamentali li qed jiġu vantati mir-rikorrenti, u mhux jekk ir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħha kinux konxji o meno ta' dak li kkonkordaw.

32. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Engerer.

33. Fit-tielet eċċezzjoni l-intimata qed issostni li r-rikorrenti kellha tirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera biex tiġi aġġustata l-Kera, u mhux għal dan il-każ.

34. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi kemm il darba r-rikorrenti kienet tirrikorri għall-Bord Li Jirregola l-Kera, kif kellha kull dritt li tagħmel, sabiex tiġi aġġustata l-kera quddiem il-Bord sabiex tirrifletti aktar iż-żminijiet tal-lum, xorta wahda, il-Bord jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għal ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

35. Għaldaqstant, tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Engerer.

36. Finalment, rigwardanti, r-raba' eċċezzjoni, fejn qed jiġi sostnut li t-talba tar-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt, b'hekk f'din l-eċċezzjoni fil-mertu, qed jingħad li m'hemmx allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kwistjoni fil-mertu li qed tiġi sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. Kif ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu tal-każ, din l-eċċezzjoni ma tistax tirnexxi. L-intimata Engerer ma

rnexxielhiex tipprova bl-ebda mod li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif qed jallega hu tramite din l-eċċezzjoni.

37. Għalhekk, din ir-raba' eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Meritu tal-każ

38. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kuntratt ta' lokazzjoni rigward il-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata.

39. Il-Qorti ser hawn tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

40. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna preliminarjament, li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha. F'dan ir-rigward, fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat issottometta, li l-prova tat-titolu saret sufficjentement mir-rikorrent, kwindi, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tal-intimat, li din l-eċċezzjoni qed tiġi irtirata.

41. Għalhekk din il-Qorti, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni preliminari.

42. Inoltre`, ġie eccepit li l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni seħħet wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalhekk ir-rikorrenti daħlet għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali diġa' eżistenti. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li in segwitu għall-kuntratt lokatizzju japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*. Madankollu, l-istħarriġ meħtieġ minn din il-Qorti mhuwiex dwar il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, iżda jekk hemmx leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma jreġġix. Minn naħa l-oħra, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha, sostniet li m'hemm l-ebda volontarjeta` meta hemm Liġi li minn natura tagħha stess timpedixxi lis-sid jitlob kera ogħla għax jekk jitolbu kera ogħla kien ikun hemm in-nullita`, u konsegwentement, il-Bord li Jirregola l-Kera kien possibilment jordna r-rimbors. F'dan is-sens, ir-rikorrenti rreferiet għall-każ **Rose Borg vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Frar 2016.

43. Għalhekk, fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, l-argument tal-Avukat tal-Istat ma jreġġix. In vista tas-suespost, it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, ser tiġi miċħuda.

44. Fir-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li fil-każ in eżami l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li l-Artikolu 37 jagħti biss ħarsien meta jkun hemm teħid ta' proprjeta` minħabba xi effett dirett ta' xi att tal-Istat. Ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li mid-diċitura tal-Artikolu 37, l-istess protezzjoni mhijiex mogħtija meta jkun hemm interferenza biss tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta`. F'dan is-sens, l-Avukat tal-Istat irrefera għall-każ **Amato Gauci vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006 fejn ingħad:

> "*Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-każ taħt eżami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta` jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra, iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`.*"

45. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta`, ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. B'mod speċifiku, fil-każ in eżami, qed jiġi sostnut, mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet kif ukoll fis-sottomissjonijiet, li bl-Artikolu 1531 C tal-Kap 16 tal-Liġi ta' Malta, ir-rikorrenti xorta baqgħet is-sid tad-dar in kwistjoni.

46. Dak li qed jingħad mill-intimat Avukat tal-Istat, huwa li d-drittijiet tas-sid f'każ bħal dak taħt eżami, huma salvagwardjati għaliex il-proprjeta` xorta baqgħet għand ir-rikorrenti. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, fid-dawl ukoll tal-ġurisprudenza reċenti.

47. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma taqbel xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha stante li hija baqgħet tirċievi kera annwali miżera. Irreferiet għall-każ **Robert Galea vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla Sede Kostituzzjonali fis-7 ta' Frar 2017 u għall-każ **Rose Borg vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, fil-25 ta' Frar 2016. Inoltre`, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha rreferiet ukoll għall-fatt li fil-każ tagħha, ma japplikawx id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16. Minbarra hekk, ġie wkoll sottomess l-Kap 69 jimponi a "forced landlord-tenant relationship", u li l-Att tal-2009 f'dawn iċ-ċirkostanzi partikolari bħal f'dan tal-każ in eżami, ma jagħtix protezzjoni lis-sid tal-proprjeta`.

48. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' Liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 w imparzjali mwaqqaf b'Liġi sabiex jiġi deċiż l-interess*

> *tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

49. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

50. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' Liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi Liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi Liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

51. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar Liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

52. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-

seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

53. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jpprovdi:

> *"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) u li ma:*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

54. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'Liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-Liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prnċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

55. Għalhekk, f'dan ir-rigward, l-ewwel talba, **sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ma tistax tintlaqa'. In segwitu, tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

56. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrent mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

57. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."

58. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidrhilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. 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 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 - 19 June 2006).*

59. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

Saret referenza wkoll għal sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020:

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;*

***Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

60. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

61. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostniet, li rċeviet kera miżera ta' €395.92 fis-sena meta fl-2018 il-perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €15,600 fis-sena, li jfisser li r-rikorrenti qed tipperċepixxi biss 2.5% tal-valur lokatizzju, li huwa sproporzjon kbir. Di piu`, ir-rikorrenti qed tilmenta li ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens. Fl-istess sottomissjonijiet, ir-rikorrenti rreferiet għall-kawżi deċiżi mill-Qorti Ewropea, fejn fost il-prinċipji deċiżi, ġie deċiż, li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal-leġislazzjoni li ġġib toqol u telf għat-teħid effettiv tal-proprjeta` (**Sporong & Lonroth vs Sweden** (1982), **Broniowski vs Poland** (31443/96 cited above).

62. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti, rreferiet għal fatt li l-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera hija determinata strettament minn dak provvdut mil-Liġi li waqqfitu, għalhekk, l-ilment tal-ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrenti ma jistax bl-ebda mod jitqajjem f'dak il-Bord. Fil-fatt, anke jekk tqum il-kwistjoni Kostituzzjonali, il-Bord mhuwiex f'qagħda li jistħarreġ dan skont l-artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 4 (3) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, il-Bord jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn il-partijiet, u ma jistax jistħarreġ il-ksur ta' jedd fundamentali.

63. Ir-rikorrenti tkompli tgħid illi ma jistax jingħad li hija kellha rimedju ieħor għajr li tipproċedi b'każ Kostituzzjonali sabiex jiġi mistħarreġ jekk verament kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, jekk mhux abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti kompliet tirreferi wkoll għall-emendi li seħħew bl-Att tal-2009 fejn sostnew li lanqas dawn ma huma rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti. Kif ingħad għadd ta' drabi fil-ġurisprudenza, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv. Huwa biss meta jirriżulta lill-Qorti li jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrenti, li l-Qorti tista' tiddelibera jekk il-Qorti għandhiex twarrab

milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha. F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment. F'każ anke li jirriżulta li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta jibqgħalha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha. (Ara **George Scerri et vs L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambejnt u l-Ippjanar** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali (45/2009) fl-1 ta' Frar 2011); **Tretyak vs Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs** (22/05) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006).

64. Ġie sottomess ukoll, li permezz tal-Kap 69 u bl-emendi tal-Att X tal-2009, li ma jirregolawx il-kirjiet li jintirtu qabel ma daħlet fis-seħħ il-Liġi, li qed tikkawża indħil sostanzjali fit-tgawdija ta' ħwejjeġ is-sid tal-proprjeta`. Ġie sottomess ukoll li dawn id-disposizzjonijiet tal-Liġi, kif emendati qed jiddiskriminaw, billi dawk li wirtu l-kirja qabel l-1 ta' Jannar 2010, li huma kirjiet protetti, u dawk li mhumiex kirjiet protetti għaliex wirtu l-kirja wara l-1 ta' Jannar 2010. Fiċ-ċirkostanzi jagħmlu l-possibilta` li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond remota. Fis-sottomissjonijiet saret referenza wkoll għal każijiet tal-Qorti Ewropea, fejn ingħad li ma jistax jingħata *restitutio in integrum*, u l-Qorti għandha tagħti 'just satisfaction' ekwivalenti mal-ħlas tal-kera li kienu qed jirċievu ma' dak li kellhom jirċievu u ċioe` r-riżarċiment bejn dak li l-inkwilini ħallsu lis-sidien, u dak li suppost kellhom jitħallsu. (Ara **Francis Buttigieg & others vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-11 ta' Diċembru 2018).

65. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (50570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions on the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable".*
>
> *"In the present case, having regard to the low rental payments which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise of the standard of living in Malts over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants` right of property."*

66. Di piu, r-rikorrenti kompliet tirreferi għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofriet telf pekunjarji konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

67. Il-Qorti tqis illi kkunsidrat l-argumentazzjoni fuq imressqa kif ukoll il-fatti kif esposti quddiemha, jidher ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Liġijiet viġenti ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

68. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà`, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq.

69. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jistax jingħad li din il-lanjanza lampanti ma tivvjolax l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, il-Qorti tqis illi, għal dak illi jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

70. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

71. Jiġi osservat, li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tibbaża t-talba tagħha wkoll ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti, hija qed tilmenta minn diskriminazzjoni abbażi tal-Artikolu 14 peress li l-Liġi ta' Malta qed tiddiskrimina bejn min jiret il-kirja qabel l-1 ta' Jannar 2010 (kirja mhiex protetta) u bejn min jiret il-kirja wara l-2010 (kirja protetta).

72. F'dan l-kuntest, tajjeb jingħad li kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, jista' jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-artikolu 14, anke jekk il-Qorti ma ssibx li hemm vjolazzjoni ta' disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-artikoli l-oħra, u dejjem irid ikun hemm ness bejn il-fatt li qed jiġi allegat li hu diskriminatorju u xi ħaġa li taqa' fl-ambitu ta' xi wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. (Ara **Ruth Debono Sultana et vs Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April 2009; **Anne Miller pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2009; **Anthony Grech Sant vs l-A.G**. (50/2009/1) deċiża fit-8 ta' Frar 2010 mill-Qorti Kostituzzjonali . Ukoll fil-każ **Petrovic vs Austria** deċiża fis-27 ta' Marzu 1998, ingħad:

> *"The Court has said on may occasions that Article 14 comes into play whenever "the subject-matter of the disadvantage……constitutes one of the modalities of the exercise of a right guaranteed" (See* ***National Union of Belgian Police vs Belgium*** *decided on the 27th October 1975 series A no, 19 pg 20), or the measures complained of are "linked to the exercise of a right guaranteed" (See* ***Schmidt and Dahlstrom vs Sweden***

decided on the 6th February 1976 series A, no.21 pg.17). Fil-każ, ***Haas vs the Netherlands****, deċiża fit-13 ta' Jannar 2004, para 41, tingħad il-formula klassika ta' kif jopera l-Artikolu 14 "Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the 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."*

73. Kif ingħad fil-każ **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995:

    "Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in 'relevantly' similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been treated".

74. Jiġi osservat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma semmietx dan l-artikolu 14 fis-sottomissjonijiet u hija ma rabtet dan l-artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, billi r-rikorrenti ma rreferiet għal ebda konnessjoni oħra mad-disposizzjonijiet l-oħra, u lanqas ma ppruvat id-diskriminazzjoni minnha allegata, din il-Qorti ser tieqaf milli tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14, proprju għaliex kif insenjat, dan l-Artikolu, strettament m'għandux eżistenza indipendenti, u kwindi, mhuwiex suffiċjenti li wieħed jallega d-diskriminazzjoni abbażi ta' dan l-Artikolu.

75. Il-Qorti, ghalhekk, tirribadixxi illi jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

76. Il-Qorti tosserva wkoll illi, għalkemm ir-rikorrenti talbet lill-dina l-Qorti tipprovdilha rimedji xierqa, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo, din il-Qorti ma tqisx illi huwa opportun illi hija tinoltra ruħha fir-rimedju tat-tkeċċija mill-fond, stante illi tali rimedju jista' faċilment jingħatalha mill-Bord li Jirregola l-Kera bi proċeduri appositi introdotti sabiex jipprovdu rimedju xieraq lir-rikorrenti għal dan il-għan, li r-rikorrenti tista' faċilment tagħmel użu minnhom. Dana, madanakollu, ma japplikax ghal dak illi jirrigwarda kumpens għall-vjolazzjoni, u għalhekk il-Qorti ser tipproċedi biex tikkunsidra l-kumpens dovut lir-rikorrenti.

Kumpens

77. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fir-raba' talba tagħhom, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat.

78. Sorvolata l-kwistjoni dwar jekk hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni, il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom lir-rikorrent talli nkisrulhom id-drittijiet tagħhom.

79. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fir-rikors promotur qed tivvanta rimedju u kumpens billi anke rreferiet għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda, kif diġa' spjegat, aktar 'il fuq, u għar-raġunijiet spjegati, din il-Qorti mhijiex ser tistħarreġ l-ilment tar-rikorrent abbażi ta' dan l-Artikolu 14.

80. Infatti, r-rikorrenti għamlet referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea mingħajr ma sostniet din it-talba tagħha b'ness ma' disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni, b'hekk din il-Qorti għar-raġunijiet diġa' spjegati, ma tistax tistħarreġ it-talba abbażi ta' dan l-artikolu. Iżda, xorta waħda din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

81. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

82. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunjarji

83. Dwar danni pekunjarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-kaz ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro*

(EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur ta l-immobli, ż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mil-godiment tal-propjeta tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

84. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

85. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

86. Il-Qorti tosserva li kien mill-1988 aktar 'il quddiem illi l-intimata baqgħet tgħix ġewwa l-fond abbażi tal-benefiċċju mogħti lilha mill-Kap 69 u bl-Att X tal-2009, stante li l-iskrittura Dok A datata 1 ta' Mejju 1978 kienet għal terminu ta' għaxar snin.

87. Il-Qorti tosserva, madanakollu, illi sal-1 ta' Awissu 2013, omm ir-rikorrenti, ossija Iris Vella, kienet użufruttwarja tal-fond 9, Dido, Kent Street, Sliema, w ir-rikorrenti ma kellha ebda dritt għall-introjtu tal-fond, u saret sid assoluta tal-fond biss wara l-mewt ta' ommha.

88. Jirriżulta, għalhekk, illi kwalsiasi kumpens illi tista' tippretendi r-rikorrenti fil-każ odjern tista' tiġi kkunsidrata biss minn dakinhar illi hija saret sid tal-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija minn **Awissu 2013**.

89. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 23 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2013 u llum, ossija s-sena 2021, il-qliegħ prevvist li setgħet tipperċepixxi ipotetikament ir-rikorrenti sal-lum, kien jammonta komplessivament għal madwar € 117,600.

90. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, ossija li l-gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' **tmienja u ħamsin elf u tmien mitt Euro (€58,800)** li huwa għas-snin kollha mill-2013 'il quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

91. Il-Qorti tqis illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunjarji

92. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunjarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

93. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali. Fil-każ in eżami, mill-2013 sa llum, ossija tmien snin, b'hekk din il-Qorti qed tillikwida danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **erbat elef Euro (€4,000).**

94. Tenut kont tal-fatt, li mill-1988 sal-lum, il-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal **tmienja u ħamsin elf u tmien mitt Euro (€58,800)** bħala danni pekunjarji u **erbat elef Euro (€4,000)** bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tnejn u sittin elf u tmien mitt Euro (Ewro 62,800)**.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, tal-Avukat tal-Istat, u ta' Patricia Engerer;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' Patricia Engerer filwaqt illi **Tiċħad** l-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' Patricia Engerer għar-raġunijiet spjegati.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat dwar it-titolu tal-imsemmi fond, stante li din ġiet irtirata mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu.

Tilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn din tirrigwarda l-azzjoni ittentata mir-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti limitatament kif ġej, billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Engerer, b'hekk ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) filwaqt li;

Tiċħad l-Ewwel Talba għar-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** u **Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti konsegwenza tal-Kap 69 u tal-Att tal-2009 u tal-Liġijiet viġenti, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` 9, Dido Kent Street Sliema.

Tilqa' t-**<u>Tielet Talba</u>** u **Tillikwida** l-ammont ta' **tmienja u ħamsin elf u tmien mitt Euro (€58,800)** bħala danni pekunjarji u **erbat elef Euro (€4,000)** bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tnejn u sittin elf u tmien mitt Euro (Ewro 62,800)**, u dan mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda abbażi tal-vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' l-Ħames Talba u **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' **tmienja u ħamsin elf u tmien mitt Euro (€58,800)** bħala danni pekunjarji u **erbat elef Euro (€4,000)** bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tnejn u sittin elf u tmien mitt Euro (Ewro 62,800)**.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, inkluż dawk tal-ittra uffi1jali datata 4 ta' Ġunju 2019, eżebita bħala Dok F, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat, għajr għal dawk ta' l-intimata Patricia Engerer, illi għandhom jibqgħu a kariku ta' l-istess intimata Patricia Engerer.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur