QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU, 2021

Kawża Numru: 7K

Rik. Ġur. 165/2020 RGM

Mary Fatima Vassallo (K.I. 285150M) u
John Edward Vassallo (K.I. 390646M)
ghal kull interess li jista' jkollu

vs.

Avukat tal-Istat

Mary Victoria Mamo (K.I. 533540M)

Joseph Mamo (K.I. 564665M) ghal kull
interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Mary Fatima u John Edward konjuġi Vassallo** ppreżentat fil-21 t'Awwissu, 2020 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fondi 111 u 112, Main Street, Naxxar, li ilhom mikrija lill-intimata Mary Victoria Mamo u l-antekawza minnha ossia genituri u nanniet ghal dawn l-ahhar circa tmenin sena bil-kera llum ta' **€207.00c fis-sena**, oltre **€207.00c fis-sena** tal-hanut anness mal-istess fond li jgib in-numru 112, Main Street, Naxxar.

ii. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt ta' Filomena Zammit li mietet fit-28 ta' Gunju 1974, skond testment tat-22 ta' April 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A"**.

iii. Illi r-rikorrenti ddenunzjat l-wirt tal-imsemmija Filomena Zammit lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond kopja tad-Denunzja nru. 4542/76.

iv. Illi mill-mewt ta' Filomena Zammit l-attrici rceviet il-kera tal-fondi in kwistjoni li kien ilhom mikrija lil Maria Victoria Mamo mill-1950 l'hawn.

v. Illi l-imsemmija proprjeta' kienet b'kirja ghand il-mejtin omm u missier Mary Victoria Mamo, u qabilhom ghand il-mejtin nanniet taghha.

vi. Illi l-kera globali li l-intimata Mamo qed thallas jammonta ghal €414.00 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

vii. Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.

viii. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€414.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

ix. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

x. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

xi. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Mamo bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

xii. Illi dan iktar u iktar meta wiehed jqis illi iben l-intimata Mamo, ossia Joseph Mamo (K.I. 564665M), rregistra lilu nnifsu bhala votant fil-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument C</u>"** hawn anness u dan ghax jippretendi illi wara l-mewt ta' ommu jiret il-lokazzjoni in kwistjoni.

xiii. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

xiv. Illi r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xv. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

xvi. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

xvii. Illi r-regolamenti ta’ kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta’ kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta’ min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà 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**).

xviii. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

xix. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b’tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta’ Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta’ Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

xx. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f’kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m’hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi

tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

xxi. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>**

xxii. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk

odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

xxiii. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Victoria Mamo (K.I. 533540M) u lill-binha Joseph Mamo (K.I. 564665M) ghall-fondi 111/112, Main Street, Naxxar, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors,

ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-22 ta' Settembru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) . L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimati Mary Victoria Mamo u Joseph Mamo qiegħdin jingħataw dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq

u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3. Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fondi mertu ta` din il-kawza u cioé ta' 111 u 112 Main Street, Naxxar;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

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

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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 fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

11. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma”* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, 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 ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur

tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**Risposta ta' Joseph Mamo** ipprezentata fil-25 ta' Settembru, 2020 fejn jinghad kif gej:

1. Illi l-intimati qed jgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huwa dejjem aġixxa skond il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali *stante* li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu;

2. Illi inoltre talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġġustifika fil-każ odjern;

3. Illi kwalunkwe rimedju li jista' jingħata min din l-Onorabbli Qorti ma għandu qatt jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja eżistenti bejn il-partijiet, u cioe' s-sid u l-inkwilin;

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

5. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li takkolji t-talbiet attriċi, u f'każ ta' likwidazzjoni ta' danni subiti, hija l-umli fehma tal-intimat li huwa l-Istat li għandu jkun responsabbli min kwalunkwe ħlas dovut u mhux l-intimat;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-7 ta' Lulju 2021, fejn eċċepixxa ulterjorment illi mal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrent ma jistax aktar jilmenta li l-kera ma tistax tgħola peress li bis-saħħa ta' dan l-artikolu ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond immobiljari mertu tal-kawża. L-istess artikolu jipprovdi illi jekk jirriżulta lill-Bord illi l-inkwilin ma jistħoqqlux protezzjoni mill-Istat allura jista' jiġi ordnat li l-kirja ma tiġiex imġedda u konsegwentent l-ex inkwilin żgombrat mill-fond. Eċċepixxa wkoll illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Eċċepixxa wkoll illi l-Qorti m'għandiex issib li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u bla effett fir-rigward tal-kirja ta' bejn il-partijiet u lanqas ma l-Qorti għandha tiddikjara illi l-inkwilin ma jistax jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Rat ir-**Risposta ta' Mary Victoria Mamo** ippreżentata fil-25 ta' Settembru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-intimata qed tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skond il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali *stante* li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

2. Illi inoltre talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġġustifika fil-każ odjern;

3. Illi kwalunkwe rimedju li jista' jingħata min din l-Onorabbli Qorti ma għandu qatt jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja eżistenti bejn il-partijiet, u cioe' s-sid u l-inkwilin;

4. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

5. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li takkolji t-talbiet attriċi, u f'każ ta' likwidazzjoni ta' danni subiti, hija l-umli fehma tal-intimata li huwa l-Istat li għandu jkun responsabbli min kwalunkwe ħlas dovut u mhux l-intimata;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fl-4 ta' Novembru 2020 il-Qorti nominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 111 u 112, Main Street, Naxxar għall-perjodu mid-19 t'Awwissu 1987 sal-21 t'Awwissu 2020 u ċioe id-data ta' meta ġie preżentat ir-rikors promotur, f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fl-24 ta' Novembru 2020 u maħluf fil-11 ta' Frar 2021;[1]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' Marzu 2021;[2]

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżentati fl-4 ta' Marzu 2021;[3]

---

[1] Paġna 53A et seq tal-proċess.
[2] Paġna 67 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 79 et seq tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-12 ta' Lulju 2021[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Mamo ippreżentata fis-27 ta' Lulju 2021[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-13 ta' Awwissu 2021;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni tar-Rikorrenti.

Ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fond 111 u 112, Main Street, Naxxar. Dan il-fond kompriż minn residenza u ħanut ilhom mikrija lil avante kawża u sussegwentement lill-intimata Mary Victoria Mamo għal aktar minn tmenin sena. Il-kera li jitħallas llum huwa ta' €207 fis-sena għar-residenza u €207 fis-sena għall-ħanut. Dan il-fond mhux dekontrollat u huwa għalhekk regolat bil-Kapitolu 69, Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini.

Dan l-imsemmi fond ipprevjena għand ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo mill-wirt ta' Filomena Zammit li mietet fit-28 ta' Ġunju 1974 u dan skont it-testment tat-22 t'April 1974 li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia.

Ir-rikorrenti qed titlob (i) dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha protetti bl-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bl-operezzjoni tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009; (ii) dikjarazzjoni li l-Istat huwa responsabbli għad-danni bil-likwidazzjoni u ħlas tal-istess.

Ikkunsidrat;

---

[4] Paġna 90 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 98 et seq tal-proċess.

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.

Mill-atti jirriżulta sodisfaċentement li r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo għandha titolu fuq il-fond mertu tal-kawża wara li hija wirtet il-fond mertu tal-kawża mingħand Filomena Zammit li mietet fit-28 ta' Ġunju 1974 u dan skont it-testment tat-22 t'April 1974. Min-naħa l-oħra r-rikorrent John Edward Vassallo ma jirriżultax li huwa sid l-immobbli de quo.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti issostni li l-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[6]

[6] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[7], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi

[7] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-**

salvagwardat. Il-Qorti tqis li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,*

Onor. Prim Ministru deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[8]

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, hemm distakk notevoli bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Mario Cassar u dak li effettivament jitħallas. Dan iwassal lill-Qorti tikkonkludi li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sid ġarret – bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 – piż eċċessiv.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) 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 jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €207 fis-sena għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[9]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma humiex biżżejjed sabiex joħolqu bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69.

[8] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.
[9] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Fl-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu l-Avukat tal-Istat fejn qiegħed jeċċepixxi li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrent ma tistax iżjed tilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

Din il-Qorti tikkonsidra li dan l-att daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrenti ma kellix dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħha. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienet tinsab mill-1974 sa l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kienet qiegħda tirċievi sabiex l-intimati Mamo jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti li wassal sabiex ir-rikorrenti ssofri leżjoni tad-dritt tagħha kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Rimedju: Kumpens

Din il-Qorti qabel tgħaddi sabiex tikkomputa d-danni, tirritjeni li għalkemm fir-rikors promotur ma saret l-ebda referenza għall-Artikolu 41, fin-nota ta' sottomissjonijiet waqt li l-attriċi kienet qiegħda tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha fuq id-danni hija rreferiet proprju għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li

> "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju."

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:-

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

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq.

Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-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 injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija fil-25 ta' Marzu 2021[10] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

> *"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a*

[10] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021. Dawn il-linji gwida ġew ukoll applikati mill-Qorti Kostituzzjoni fi proċeduri bħal dik in konsiderazzjoni fosthom **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021; **Benjamin Testa et vs. L-Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021.

reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

L-istess sentenza tkompli tgħid li:

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB kif adottati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ stabbilita mill-perit tekniku għandha titnaqqas:

(a) Bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

(b) b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami bir-rata ta' kera stabbilita mill-perit tekniku; u

(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit Mario Cassar sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett minn Awwissu 1987 s'Awwissu 2020. Din il-Qorti użat dan il-valur sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB u tal-Qorti Kostituzzjonali. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	**Stima tal-perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1987	168.75[11]	14.60[12]	154.15
1988	810	35[13]	775
1989	810	35	775
1990	979	35	944
1991	979	35	944
1992	979	35	944
1993	979	35	944
1994	979	35	944
1995	1341	35	1306
1996	1341	35	1306
1997	1341	35	1306
1998	1341	35	1306
1999	1341	35	1306
2000	1838	35	1803
2001	1838	35	1803
2002	1838	35	1803
2003	1838	35	1803
2004	1838	35	1803
2005	2518	35	2483
2006	2518	35	2483
2007	2518	35	2483
2008	2518	35	2483
2009	2518	35	2483
2010	3449	370	3079
2011	3449	370	3079
2012	3449	370	3079

[11] €405 / 12 = €33.75 * 5 (minn Awwissu sa Diċembru) = €168.75
[12] € 35 / 12 = €2.92 * 5 (minn Awwissu sa Diċembru) = €14.60
[13] Ċifra meħuda mill-affidavit ta' John Edward Vassallo.

2013	3449	390	3059
2014	3449	390	3059
2015	4726	390	4336
2016	4726	400	4326
2017	4726	400	4326
2018	4726	400	4326
2019	4726	414	4312
2020	3700[14]	276[15]	3424
Total	79,743.75	4,954.6	74,789.15

Mis-somma ta' €79,744 meħuda għad-dritt għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €55,820 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami bl-ammont ta' kera stabbilita mill-perit tekniku. Għalhekk il-kumpens niżel għal €44,657 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €4,955 fuq indikata.

Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarja qed tiġi likwidata fis-somma ta' disgħa u tletin elf u seba' mitt Ewro (€39,700).

Fl-istess ħin qed tillikwida d-danni non-pekunjarja fl-ammont ta' ħmistax-il elef Ewro (€15,000).

Fir-rigward tal-inkwilina Mary Victoria Mamo ma hemm l-ebda talba u għalhekk il-Qorti ser tieqaf hawn fejn si tratta ta' rimedju.

[14] €5,550 / 12 = €462.50 * 8 (minn Jannar sa Awwissu) = €3,700
[15] €414 / 12 = €34.50 * 8 (minn Jannar sa Awwissu) = €276

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. L-ispejjeż tal-intimati Mamo, għandhom jitħallsu mill-istess intimati Mamo.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Mamo konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009, għall-perijodu mis-sena 1974 sas-sena 2020 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mamo għall-fond 111 / 112, Main Street, Naxxar mingħajr kumpens xieraq a favur ir-rikorrenti bil-konsegwenza li ġie vjolat id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' it-tieni talba, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

3. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' disgħa u tletin elf u seba' mitt Ewro (€39,700) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000);

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' erbgħa u ħamsin elf, u seba' mitt Ewro

(€54,700) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għall-ispejjeż tal-intimati Mamo li għandhom jitħallsu mill-istess intimati Mamo.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Ottubru 2021

Lydia Ellul.
Deputat Reġistratur