QORTI ĊIVILI - PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
t-Tnejn (2) ta’ Diċembru 2021

Rikors Numru 91/19 FDP

Fl-ismijiet

Carmelina Bugeja (ID 410137M)

Vs

Nazzareno Spiteri (ID 782758M) u Maria Spiteri (ID 215561M) u, b’digriet tas-17 ta’ Frar 2021, l-atti ta’ Nazzareno Spiteri ġew assunti minn Maria Spiteri u t-tfal tagħhom Dylon Spiteri u Anthea Spiteri, u dana wara il-mewt tal-istess Nazzareno Spiteri

U

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta’ Ġunju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   (1) Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 160, Triq il-Karmnu, Ħal-Luqa li ilu mikri lill-intimati konjuġi Spiteri għal dawn l-aħħar ċirka ħamsin sena mill-mejta ommha Andreana Azzopardi.
   (2) Illi r-rikorrenti akkwistat dan il-fond mill-wirt tal-mejta ommha Andreana Azzopardi li mietet f'Ottubru tal-1977 u li l-wirt tagħha

ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Joseph Agius fejn ħalliet il-wirt tagħha lill-erba' uliedha Joseph, Andrew, Agnes u Carmelina Bugeja aħwa Azzopardi.

(3) Illi b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard tat-3 ta' Mejju 1983 li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A", kif sussegwentement emendat b'att korrettorju tat-18 ta' April 1985 fl-atti tal-istess Nutar Attard, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument B", bejn l-aħwa Bugeja l-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti.

(4) Illi llum il-ġurnata l-intimati Spiteri qed jħallsu kera irriżorja ta' €308.40c 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.

(5) Illi l-fond de quo proprjeta' tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument C" hawn anness, u b'hekk kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif wkoll għall-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u ċioe tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

(6) Illi għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku huma krew il-fond b'kera tas-suq fis-sebgħinijiet 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.

(7) Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att tat-2009 illum għandu kera ta' €308.40c 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.

(8) Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet 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.

(9) Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera irriżorja kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellha biex tipproteġi ħwejjiġha mir-rekwiżizzjoni u mill-fair rent.

(10) 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-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini jikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

(11) Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista' tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

(12) Illi dan kollu ġia 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.

(13) Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR2007-111) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07§ 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

(14) Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħha 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&Lof s.r.o. and Others §108).

(15) 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.

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

(17) Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi 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 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti 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.

(18) 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. 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 Buttiġieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

(19) 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."

(20) Illi b'sentenza deċiża w 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 iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża.

(21) Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed ssofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

(i) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Nazzareno u Maria Spiteri għall-fond 160, Triq il-Karmni, Ħal-Luqa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u 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 inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Spiteri mill-fond de quo.

(ii) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

(iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali 1798/2019 tas-16 ta' Mejju 2019 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-13 ta' Ġunju 2021, l-Avukat Ġenerali, sussegwentement Avukat tal-Istat, laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi 1-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 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 Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom senjatament il-fond "160, Triq il-Karmnu, Ħal Luqa", mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;

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

2. *Illi in linea preliminari huwa xieraq u opportun li jiġi ppreżentat il-kuntratt tal-kera li jirrigwarda l-fond mertu tal-każ odjern u l-esponent qiegħed jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ wara li dan jiġi preżentat;*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li*

r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. *Illi sa fejn l-attriċi wirtet il-proprjeta', l-esponent jeċċepixxi illi hija 'daħlet fiż-żarbun' tal-predeċessuri tagħha fit-titlu tal-proprjeta' u allura hija marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku kien sar minnha. F'dan ir-rigward l-esponent jeċċepixxi illi jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awtur tar-rikorrenti daħal 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-prinċipju pacta sunt servanda;*

5. *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;*

6. *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';*

7. *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;*

8. *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;*

9. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati fuq bażi legali;*

10. *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;*

11. *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;*

12. *Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa 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';*

13. *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;*

14. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

15. *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 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Àtt X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

16. *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 wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

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

18. *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' il-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

19. *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 jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

20. *Illi 1-esponenti jirrelevaw ukoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrent ma ngħata ebda trattament diskriminatorju;*

21. *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 tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

22. *Salv eċċezzjonijiet 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 infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fil-14 ta’ Ġunju 2019, l-intmati Nazzareno u Maria Spiteri rrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *Preliminarjament, in-nuqqas ta’ kompetenza ratione materiae ta’ din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attriċi in kwantu diretti biex ir-rikorrenti tottjeni l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond proprjeta’ tagħha 160, Triq il-Karmnu, Luqa, u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili u 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Teħid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta‘ Malta).*

2. *Mingħajr preġudizzju u preliminarjament ukoll, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi.*

3. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta’ interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnha, in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sal-lum lill-esponenti tal-fond 160, Triq il-Karmnu, Ħal-Luqa.*

Kienet ir-rikorrenti, li b’għażla tagħha u b’liberta’ sħiħa, kriet dan il-fond lill-esponent Nazzareno Spiteri, meta kienet diġa’ fis-seħħ l-

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Dak iż-żmien l-esponent kien għadu ġuvni, u r-rikorrenti krietlu dan il-fond sabiex jistabilixxi fih ir-residenza ordinarja tiegħu, u tal-familja li kien ser iwaqqaf, bi ftehim ċar li kellu jirrinovah minn isfel sa fuq, bi spejjeż tiegħu, b'żieda mal-ħlas tal-kera miftiehem. Il-kera ddeterminatha r-rikorrenti, u l-esponent aċċettaha. Ir-rikorrenti, b'għażla tagħha, baqgħet tirċievi l-kera mingħand l-esponenti bl-awmenti stipulati fil-liġi, mingħajr riżerva jew opposizzjoni.

4. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti in kwantu hija qatt ma kkontestat l-ammont tal-kera offrut lilha mill-esponenti dwar dan il-fond, u lanqas qatt ma talbet żidiet.*

5. *Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhumiex leġittimi kuntradditturi fil-kawża preżenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħha stess din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.*

6. *Fil-mertu, ir-rikorrenti għandha tipprova min ġiegħelha tikri lill-esponent bil-mod kif krietlu, u ċ-ċirkostanzi preċiżi li fihom kien ser jiġi rekwiżizzjonat dan il-fond, kif tallega fir-Rikors promotur.*

7. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, mhux minnu li din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti, jew li kienet kostretta tikri lill-esponent Nazzareno Spiteri biex il-fond tagħha ma jiġix rekwiżizzjonat.*

   Għall-kuntrarju, kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża, il-fond mikri lill-esponenti huwa post żgħir, fiċ-ċentru ta' Ħal-Luqa, li la meta nkera lill-esponent Nazzareno Spiteri, u lanqas illum, ma joffri potenzjal ta' żvilupp. L-esponenti għamlu diversi xogħolijiet strutturali u ta' tisbieħ fih, matul is-snin, kollox bi spejjeż tagħhom u mingħajr ebda rimbors mingħand ir-rikorrenti, bir-riżultat li, fil-limitazzjonijiet ta' qies u ta' lok li għandu, dan il-fond illum jinsab ferm ameljorat milli kien meta r-rikorrenti krietu lill-istess esponent, kollox għall-vantaġġ tar-rikorrenti.

8. *F'kull każ ukoll, u mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.*

9. *Mingħajr preġudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea*

dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija lill-esponenti bid-disposizzjonijiet kollha tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009 mhix ġusta, jew toħloq żbilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti. Jekk xejn, hija biss ir-restrizzjoni antika stipulata fl-Art. 4(1)(b) tal-Kap. 69, dwar kera massima li ma teċċedix 40% tal-kera li bih dan il-fond kien, jew seta', jinkera qabel l-4 ta' Awissu 1914 li tista' titqies illum li toħloq żbilanċ sproporzjonat. Effettivament, pero', din ir-restrizzjoni tilfet l-effikaċja tagħha bid-dħul fis-seħħ bl-Att X tal-2009 ta' kera minimu ta' €185 fis-sena għal fondi residenzjali, li ċertament huwa ogħla mill-massimu stabbilit fl-Art.4(1)(b) fuq imsemmi.

Għajr għar-restrizzjoni hekk reża ineffikaċi, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bħala s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawża, biex titlob aġġustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tal-lum.

10. *Konsegwentement, in kwantu diretta biex tottjenu rimedju għall-ksur tad-dritt fundamentali tagħha għal rimedju effettiv, l-azzjoni tar-rikorrenti hija wkoll bla fondament legali u fattwali.*

11. *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofriet jew qed issofri ksur tad-dritt fundamentali tagħha għal ħelsien minn diskriminazzjoni hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-esponent Nazzareno Spiteri dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha fil-konfront tar-rikorrenti.*

12. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, m'hemmx raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond mertu tal-kawża.*

L-esponenti għandhom kirja valida skond il-liġijiet viġenti, li kif fuq spjegat jagħtu wkoll rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex tottjeni varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanċ xieraq maċ-ċirkostanzi tagħha u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni.

13. *F'kull każ ukoll, l-esponenti wkoll għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom. Inoltre, l-*

iżgumbrament tal-esponenti minn darhom mingħajr nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti tagħhom, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom, billi ma għandhom ebda alternattiva għar-residenza attwali tagħhom u lanqas ma għandhom il-mezzi biex ikollhom residenza alternattiva.

14. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smiegħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Carmelina Bugeja** ippreżentat fil-25 ta' Ġunju 2019 (fol 49).

5. Rat li l-intimati Spiteri fit-28 ta' Ġunju 2019, fuq talba ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera tagħhom dwar il-fond mertu tal-każ (fol 57).

6. Rat in-nota ta' Carmelina Bugeja, ippreżentata fid-9 ta' Settembru, 2019, li eżebiet kopja ta' rapport tal-perit *ex parte* George Cilia datat 4 ta' Settembru, 2019, immarkat bħala Dok. KM1 fejn jirriżulta li l-fond mertu tal-każ huwa ta' €185,000 (fol 76).

7. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2019, tqabbdet il-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex taċċedi fuq il-post u tagħmel l-istimi neċessarji mid-19 ta' Awissu 1987 sas-6 ta' Ġunju 2019. (fol 82)

8. Rat ix-xiehda ta' Carmelina Bugeja *viva voce* in kontro eżami, datata 10 ta' Marzu, 2020, mogħtija quddiem l-Assistent Ġudizzjarju Dr Elena Naudi Depasquale (fol 95).

9. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2020 (fol 115).

10. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-23 ta' Ġunju 2020 u r-risposti tal-Perit tekniku ppreżentati fil-5 ta'Awissu, 2020 (fol 162).

11. Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimati Spiteri ippreżentati fit-2 ta' Lulju 2020 u r-risposti tal-Perit tekniku ppreżentati fil-5 ta'Awissu 2020 (fol 167).

12. Rat l-affidavit tal-intimati **Nazzareno Spiteri** u **Maria Spiteri** ippreżentati fis-26 ta' Ġunju 2020 (fol 139).

13. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Saliba** in rappreżentanza ta' Jobs Plus datata 17 ta' Frar, 2021 (fol 182).

14. Rat illi fis-17 ta’ Frar 2021 ġie ppreżentat, u degretat, rikors għall-leġittimazzjoni tal-atti ta’ Nazzareno Spiteri f’isem l-intimata Maria Spiteri u t-tfal tiegħu Dylan Spiteri u Anthea Spiteri, wara il-mewt ta’ l-istess Nazzareno Spiteri.

15. Rat ix-xhieda ta’ **Mary Spiteri** datata 17 ta’ Frar, 2021 (fol 207).

16. Rat in-nota tal-intimati Maria Spiteri u uliedha Dylan Spiteri u Anthea Spiteri ippreżentata fit-22 ta’April, 2021, fejn ġew ippreżentati ir-riċerki pubbliċi dwar Maria Spiteri u żewġha Nazzarenu Spiteri illum defunt (fol 212).

17. Rat ix-xhieda ta’ **Andrew Xuereb** datata 22 ta’ Ġunju 2021 (fol 297).

18. Rat illi fit-22 ta’ Ġunju 2021, ir-rikorrenti ddikjarat permezz ta’ verbal quddiem dina l-Qorti, illi ma humiex qed jinsistu għat-talba għall-iżgumbrament tal-intimata Maria Spiteri.

19. Rat illi fit-22 ta’ Ġunju 2021 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali.

20. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Carmelina Bugeja ippreżentata fit-23 ta’ Ġunju 2021 (fol 310).

21. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-27 ta’ Ottubru 2021 (fol 326).

22. Rat illi fit-28 ta’ Ottubru 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

23. Jirriżulta li r-rikorrenti hija il-proprjetarja tal-fond 160, Triq il-Karmnu, Luqa.

24. Oriġinarjament, l-imsemmi fond kien jappartjeni lil omm ir-rikorrent, Andreana Azzopardi, illum defunta, li mietet f’Ottubru, 1977, u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-erbgħa uliedha, fosthom Carmelina Bugeja r-rikorrenti, u dan permezz ta’ testment fl-atti tan-nutar Joseph Agius.

25. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat, kif jidher minn Dok. C eżebit.

26. Jirriżulta li sussegwentement, b’kuntratt ta’ diviżjoni datat 3 ta’ Mejju, 1983, fl-atti tan-Nutar Anthony Attard, eżebit bħala Dok A, kif sussegwentement emendat b’att korrettorju datat 18 ta’April, 1985, li kopja tiegħu huwa eżebit bħala Dok B.

27. Jirriżulta li l-intimati konjuġi Spiteri kien ilhom jirrisjedu fl-imsemmi fond għal aktar minn ħamsin sena.

28. Jirriżulta li fil-mori tal-każ miet Nazzarenu Spiteri u l-atti ġew trasfużi f'isem l-eredi Maria Spiteri, Dylan Spiteri u Anthea Spiteri permezz ta' korrezzjoni awtorizzata datata 29 ta' Jannar, 2020.

29. Jirriżulta li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn ikkonstatat li l-valur tal-fond huwa ta' €180,000 (eskluż il-mobbli) u l-valur lokatizzju fil-preżent huwa ta' €7800 fis-sena.

30. Il-perit nominat mill-Qorti ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju matul is-snin minn 1987 sa 2019.

Fis-sena 1987	€ 1,118
Fis-sena 1992	€ 1,590
Fis-sena 1997	€ 2,205
Fis-sena 2002	€ 2,795
Fis-sena 2007	€ 4,193
Fis-sena 2012	€ 4,300
Fis-sena 2017	€ 5,805
Fis-sena 2019	€ 7,800

31. In eskussjoni għad-domandi tal-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li l-fond ma jgawdix minn veduti. Spejgat li l-element ta' suġġettivita dwar il-valutazzjoni teżisti iżda din għandha tkun limitata għal ħmistax fil-mija (15%). Wieġbet ukoll li l-perit waslet għall-valutazzjoni billi użat il-Comparitive Method kif spjegat f' mudell numru 2 fejn irreferiet għal diversi proprjetajiet simili fil-gazzetta ta' Sunday Times.

32. Għad-domandi in eskussjoni tal-intimati, il-Perit ikkonfermat li l-fond huwa żviluppat sal-massimu permissibbli, tant li hu f'residential area huwa suġġett għal policies SMH 02 U SMSE 04 eżebiti bħala Dok P4. Wieġbet li sabiex waslet għall-valutazzjoni u għall-kalkoli ta' Tabella 1 u Tabella 2 għamlet riċerka intensiva minn gazzetta lokali Sunday Times minn 1987 sas-sena 2019. Dwar il-valur tal propjetà, is-sistema li dejjem tuża hi, li tivverifika il-valur lokatizzju u l-valur fis-suq tal-lum ma aġent tal-proprjeta`.

Ikkunsidrat

33. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qed tilmenta li l-operazzjoni tal-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-intimati Spiteri, u konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser id-drittijiet fondametali tagħhom permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

34. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Spiteri qajmu, is-segwenti difiżi:

a. In-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae peress li l-inkompetenza għall-iżgumbrament tal-intimati hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera.
b. Din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita is-setgħat tagħha billi ir-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi
c. Il-karenza tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti in kwantu jirrigwardaw il-kiri sal-lum tal-fond *de quo*.
d. Il-karenza tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti peress li hija qatt ma talbet żieda fil-kera u qatt ma kkontestat il-kont tal-kera.
e. L-intimati Spiteri mhumiex il-leġittimi kontraditturi.
f. Ir-rikorrenti għandha tipprova minn ġiegħla tikri l-fond lill-intimati bil-mod kif krietlu.
g. Mhuwiex minnu li din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti jew li kienet kostretta li tikri l-fond biex il-fond tagħha ma jiġix rekwiżizzjonat.
h. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għall-każ odjern.
i. L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali ma japplikax għat-talbiet tar-rikorrenti kif impustati.
j. L-azzjoni tar-rikorrenti hija wkoll bla fundament legali u fattwali.
k. L-intimati Spiteri dejjem wettqu l-obbligi kontrattwali u legali fil-konfront tar-rikorrenti għalhekk il-pretensjoni tar-rikorrenti hija bla fundament fil-fatt u fid-dritt.
l. M'hemmx raġuni legali jew fattwali għaliex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati.
m. L-intimati għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, id-dritt għar-rispett għall-ħajja privata tal-familja u ta' darhom.
n. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

35. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni,** ġie sostnut in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti in kwantu it-talbiet attriċi diretti biex ir-rikorrenti tottjeni l-iżgumbrament tal-intimati hija kompetenza vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera.

36. Fl-ewwel lok, jingħad li t-talbiet attriċi f'dan il-każ mhumiex biss għall-iżgumbrament, iżda l-pern tat-talbiet f'dan il-każ huma dwar vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali.

37. Għalhekk, it-talbiet prinċipali kif dedotti jitolbu stħarriġ dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali o meno. Ċertament, l-iżgumbrament mhuwiex konsegwenza għad-dikjarazzjoni meta jinsab ksur tad-drittijiet fundamentali. Inoltre`, il-Bord li

Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin u mhux kwistjonijiet oħra dwar stħarriġ kostituzzjonali, kif rikjest f'dan il-każ.

38. Apparti minn hekk, ġie verbalizzat mir-rikorrenti fit-22 ta' Ġunju 2021, illi ma kinux qed jinsistu dwar talba għall-iżgumbrament.

39. Għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

40. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha billi r-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji skont il-Liġi. Fi kliem ieħor, l-intimati qed isostnu li r-rikorrenti kellha tirrikorri għall-Bord li Jirregola il-Kera, l-ewwel u mhux għal dan il-każ.

41. F'dan il-kuntest, il-Qorti tqis li kemm il-darba ir-rikorrenti kienu jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera, kif kellhom kull dritt li jagħmlu, sabiex tiġi aġġustata l-kera u sabiex jiġu deċiżi kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, xorta waħda l-kera ma kinitx ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju tal-lum, kif ikkonstatat mill-Perit espert nominat. Minbarra hekk, il-Bord li Jirregola l-Kera, bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur ta' Drittijiet tal-bniedem.

42. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

43. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut il-karenza tal-interess ġuridiku stante li r-rikorrenti b'għażla tagħha kriet dan il-fond lil Nazzarreno Spiteri meta kienet diġa' fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

44. Il-Qorti tirrileva li l-fatt li r-rikorrenti kienet ben konxja tal-Liġijiet tal-Kera, meta hija kriet il-fond ma jimpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ. Għalhekk, din l-eċċezzjoni ma treġġix u ser tiġi respinta.

45. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

46. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati** ġie sostnut il-karenza tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti peress li qatt ma ġie ikkontestat l-ammont tal-kera u qatt ma ntalbet żieda fil-kera.

47. Il-Qorti tosserva li l-fatt innifsu li ma ġietx ikkontestata l-kera u li ma ntalbitx żieda fil-kera ċertament ma jinpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ, u lanqas fuq l-interess ġuridiku rikjest f'din il-proċedura. Għalhekk, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din l-eċċezzjoni.

48. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

49. **Dwar il-ħames eċċezzjoni** tal-intimati, ġie eċċepit li l-intimati mhumiex il-leġittimi kontradittturi, billi minn natura tagħha din l-azzjoni tista' tinġieb biss

kontra l-Gvern, b'hekk qed jiġi sostnut li l-intimati m'għandhomx jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, u m'għandhomx ikunu parti f'din il-proċedura.

50. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza 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).

51. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimati bħala inkwilini li jaraw 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, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fondamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimati Spiteri. Madankollu, anke sabiex l-intimati jkunu jistgħu jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom bħal inkwilini fil-fond mertu tal-każ, huma għandhom kull interess li jkunu parti fil-proċedura odjerna, għalhekk huma l-leġittimi kontradittturi. Fid-dawl ta' dan, mhuwiex minnu li azzjoni ta' din ix-xorta tista' tinġieb biss kontra l-Gvern.

52. Għaldaqstant, tiċħad il-ħames eċċezzjoni ta' l-intimati.

53. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti għandha tipprova min ġiegħlha tikri lil-intimat Spiteri u ċ-ċirkostanzi preċiżi li fihom kien ser jiġi rikwiżizzjonat dan il-fond.

54. Il-Qorti tirrileva illi m'hemmx lok għal prova dwar jekk il-kiri ta' dan il-fond kienx imġiegħel jew le. Dan għaliex din il-Qorti qed tissindika jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Liġijiet viġenti tal-Kera. U mhuwiex kompitu tal-Qorti li tistħarreġ ir-riżultanzi fattwali kif allegati.

55. Għaldaqstant, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

56. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-kirja ma kienetx forzuża fuq ir-rikorrenti, jew li kienet kostretta tikri lil Nazzareno Spiteri biex il-fond tagħha ma jiġix rekwiżizzjonat.

57. Jerġa' jingħad, li din il-Qorti qed tissindika jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali u mhux dwar ir-riżultanzi fattwali kif allegati fil-premessi u fil-provi. Għalhekk, mhuwiex meħtieġ li jiġi ppruvat li l-kirja kienet forzuża, kif qed jiġi eċċepit f'din l-eċċezzjoni.

58. Għaldaqstant, tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

59. **Dwar it-tmien eċċezzjoni** din titratta l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat, għalhekk din il-kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat ser tiġi trattata aktar il-quddiem fil-mertu.

60. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu aktar 'il quddiem, tilqa' it-tmien eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

61. **Dwar id-disa' eċċezzjoni**, jirriżulta li ġie eċċepit li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li r-rikorrenti qed tilmenta dwaru, mhuwiex ġust jew joħloq żbilanċ ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Din hija kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat fil-mertu. Għalhekk, din l-kwistjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

62. Proprju abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar il-quddiem, tiċħad id-disa`eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

63. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni**, qed jiġi sostnut li l-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu diretta biex tottjeni rimedju għall-ksur tad-dritt fundamentali, hija bla fondament legali.

64. Il-Qorti tirrileva li l-premessi u t-talbiet f'dan il-każ huma indirizzati prinċipalment biex jingħata rimedju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali. Abbażi ta' l-istħarriġ neċessarju sabiex jiġi determinat hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali jew le, li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu, din il-Qorti ma ssibx li din l-eċċezzjoni kif proposta hija mistħoqqa.

65. Għalhekk, tiċħad l-għaxar eċċezzjoni.

66. **Dwar il-ħdax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt għaliex Nazzareno Spiteri dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali tiegħu fil-konfront tar-rikorrenti.

67. Mhuwiex ikkontestat li l-intimati Spiteri dejjem ħallsu l-kera dovuta. Iżda, f'azzjoni Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, irid jiġi misħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-dritt fundamentali, kif qed jiġi vantat mir-rikorrenti, u mhux il-fatt *per se*, jekk l-intimati

wettqux l-obbligi kuntrattwali tagħhom. Il-fatt li l-intimati Spiteri dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali tagħhom ma għandhiex relevanza għall-proċedura odjerna.

68. Għalhekk, tiċħad il ħdax-il eċċezzjoni.

69. **Dwar it-tnax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li m'hemmx raġuni għaliex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni. Peress illi deċiżjoni ta' żgumbrament tinħtieġ u tirrikjedi li l-intimati jingħataw il-possibilita` li jressqu id-difiżi tagħhom quddiem il-forum opportun, il-Bord li Jirregola il-Kera. Għalhekk, din il-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati.

70. Għaldaqstant, tilqa' t-tnax-il eċċezzjoni.

71. **Dwar it-tlettax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimati Spiteri ukoll għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, fosthom senjatament id-dritt għar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom, billi l-intimati ma għandhom l-ebda alternattiva għar-residenza attwali tagħhom.

72. Din il-Qorti diġà ippronunzjat ruħha dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati fl-eċċezzjoni preċedenti. Għalhekk, m'hemmx lok li din il-Qorti tissindika u tistħarreġ il-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali imsemmija f'din l-eċċezzjoni, propju għaliex mhux formanti parti mill-mertu tal-każ odjern.

73. Għaldaqstant, tiċħad it-tlettax-il eċċezzjoni.

74. **Dwar l-erbatax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda, din il-Qorti tqis li abbażi ta' dak li ser jiġi ttrattat aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

Eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat

75. Fit-tielet eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandha iġġib prova ċara tat-titolu tagħha, u li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi preċedenti qabel hija saret sid.

76. Huwa evidentement ċar, li r-rikorrenti ġabet il-prova neċessarja dwar it-titolu billi eżebiet il-kuntratt ta' diviżjoni datat 3 ta' Mejju 1983, fl-atti tan-Nutar Anthony Attard eżebit fl-atti bħala Dok A. Hija eżebiet ukoll l-att korretorju kif sussegwentement emendat eżebit bħala Dok B, fl-atti tal-istess Nutar Attard datat 18 ta' April 1985. Permezz ta' dan il-kuntratt ta' diviżjoni ir-rikorrenti ġiet assenjata l-fond mertu tal-każ odjern, wara li hija wirtet din il-proprjeta` flimkien ma' ħutha mill-wirt ta' ommha Andreana Azzopardi.

77. Għaldaqstant, tiċħad limitatament it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, b'referenza għal dak eċċepit rigward it-titolu tar-rikorrenti. Iżda, din il-Qorti

tikkondividi dak eċċepit, li r-rikorrenti tista' tilmenta biss dwar il-perjodu minn meta hija saret sid tal-proprjeta` in kwistjoni.

Meritu tal-każ

78. 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-kirja rigward il-fond 160, Triq il-Karmnu Luqa, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti 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-intimati.

79. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37

80. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli. Inoltre`, b'referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Inoltre`, ġie eċċepit li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

81. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, in kwantu 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`. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fi kliem ieħor, l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jeżorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fir-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika u jilleġisla fl-interess ġenerali, sabiex jipproteġi persuni ma jitkeċċewx mid-dar ta' abitazzjoni.

82. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha stante li baqgħet tirċievi l-kera annwali miżera ta' € 308.40, meta l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* ġie stmat mill-Perit Tekniku għal € 7,800 fis-sena 2019, b'hekk qed jiġi pperċepit biss persentaġġ tal-valur lokatizzju fis-suq. Ġie sostnut li l-unika żieda li jista' jkun hemm hija dik a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, fejn il-kera tiżdied skont l-għoli tal-

ħajja kull tlett snin. Ġie sottolineat ukoll fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li l-leżjoni prinċipali lamentata mir-rikorrenti hija l-kera rriżorja li ma tikkombaċjax mal-valur lokatizzju offert fis-suq. Ir-rikorrenti qed tilmenta ukoll li m'hemmx garanzija proċedurali u termini raġonevoli, li ser tirċievi l-proprjeta` libera u franka minn kull inkwilinat, iżda l-inkwilinat baqa' jintiret *ex lege* meta l-proprjeta` hija tar-rikorrenti.

83. Di piu`, b'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaga ikun sar b'mod obbligatorju u forzuż, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed tikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

84. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemm xejn forzuż dwar il-kirja in kwistjoni, ir-rikorrenti kienet ben konsapevoli tal-liġijiet viġenti, u hemm biss kontroll ta' użu ta' proprjeta` u l-ebda teħid forzuż.

85. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostniet li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`, sabiex tintlaħaq il-proprzjonalita` meħtieġa, kif rikjest mill-elementi rikjesti għall-applikabilita` ta' dan l-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, stante li l-inkwilini fil-każ in eżami, Spiteri baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69. Għalhekk, dak argumentat huwa, li l-kera li qed tirċievi r-rikorrenti fil-preżent, ma tistax tkun ġusta u qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha.

86. B'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

87. 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 lill-Qorti jew tribunal indipendenti u 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."

88. 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 wiesgħa 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*."

89. 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 infondat 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 saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

90. 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.

91. 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.

92. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

> "*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-proprjea`; 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."*

93. 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 prinċipju 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. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

94. Għalhekk, tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll it-tmien eċċezzjoni tal-intimati Spiteri, f'dan ir-rigward.

95. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

96. 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.*"

97. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha 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)*."

98. 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 € 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".*

99. Fis-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).*

100. 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.*"

101. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jidher minn Dok C eżebit mar-rikors promotur, il-kera tal-fond *de quo* hija koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, b'mod li hemm limitazzjoni kemm tista' tiżdied il-kera u dan dejjem fit-termini tal-Artikolu 1531 C tal-Kodiċi Ċivili. Fis-sottomissjonijiet tagħha, r-rikorrenti issostni li l-liġi hija diskriminatorja, fis-sens, illi dak dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u dak dispost bl-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005.

102. Ir-rikorrenti sostniet, li tirċievi kera miżera ta' €308.40 fis-sena meta fl-2019, il-Perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €7,800 fis-sena. Għalhekk, ir-rikorrenti kompliet tirreferi għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofriet telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepiet kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

103. Ir-rikorrenti kompliet tgħid fis-sottomissjonijiet tagħha, li sofriet nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi ġenerali tal-komunita` u l-interessi u l-protezzjoni tad-dritt tal-fond, kif enunċjat fil-każ **Beyeler vs Italy** Nru 33202/96 deċiż mill-Qorti Ewropea fil-5 ta' Jannar 2000. Inoltre`, ġie sostnut, li r-regolamenti ta' kontroll ta' kera huma interferenza mad-dritt tas-sid fl-użu tal-proprjeta`. Għalhekk, ġie sottomess mir-rikorrenti, li l-kontroll ta' użu tal-proprjeta` tikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali fit-termini tal-paragrafu 2 tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea. Di piu`, ġie sottomess ukoll, li r-relazzjoni forzuża bejn is-sid u l-inkwilin, u l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tipprivi lir-rikorrenti mill-proprjeta` tagħha, b'mod li din l-istess liġi qed tivvjola d-drittijiet umani tar-rikorrenti.

104. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 160, Triq il-Karmnu Luqa, hija koperta bil-Kap 69. Il-leżjoni prinċipali tar-rikorrenti tirrigwarda l-kera irriżorja. Iżda l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li m'hemmx garanzija proċedurali u terminu raġonevoli meta r-rikorrenti tista' tirċievi l-proprjeta` lura minn kull inkwilinat.

105. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

106. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti, issottolineat li bis-saħħa tal-Kap 69 kif emendat bl-emendi tal-Att X tal-2009, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sid intalbet terfa' piż żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrenti. Kif tajjeb sostnut mill-istess rikorrenti fis-sottomissjonijiet, li rreferiet għall-każ **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** (15/2013) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ottubru 2019, fejn ingħad li l-liġi impunjata ma ħolqotx bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-kerrej. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

107. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji b'refereneza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie sottolineat li l-Kap 69 u l-Kap 16 huma intiżi sabiex ikun hemm provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjoni, dan dejjem għall-għan soċjali. Ġie sottomess li l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin huma sanzjonati bl-Artikolu 3, 4 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-Artikolu 1531B u 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jkopru l-fażi tar-rilokazzjoni u l-quantum tal-kera. Iżda dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma jreġġix għaliex

hawnhekk m'hawnx lok ta' stħarriġ leġislattiv, iżda jekk dawn il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. L-argument tal-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrenti minn jeddhom daħlu f'kuntratt ta' kirja, ċertament mhuwiex argument validu biex jingħad li ma kienx hemm interferenza mill-Istat fil-każ in eżami. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, kif tajjeb sottolineat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

108. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li 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. 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.

109. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà`, iżda wkoll il-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali 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.

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

Leżjonijiet oħra

111. Jiġi osservat, li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tibbaża t-talba tagħha wkoll ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

112. Din il-Qorti ser tibda biex tindirizza l-ewwel **<u>l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.</u>**

113. 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** deċided 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).*

114. 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.*"

115. 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". (Ara f'dan is-sens, ukoll **Raymond Vella et vs il-Kummissarju tal-Artijiet** (551/1995/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Mejju 2004*)."

116. Jiġi osservat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma semmietx dan l-Artikolu 14 fis-sottomissjonijiet u ma rabtitx dan l-artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, billi r-rikorrenti ma rreferietx għal ebda konnessjoni oħra mad-dispożizzjoniet 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.

117. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jintlaqa'.

118. Referibbilment għall-ilment tar-rikorrenti b'referenza għall-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni**, jiġi osservat, li r-rikorrenti bl-ebda mod, matul il-proċediment tal-każ ma ppruvat diskriminazzjoni fil-konfront tagħha. Minbarra hekk, fit-talbiet tagħha, ir-rikorrenti rreferiet għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Madankollu, fil-provi u fis-sottomissjonijiet tagħha, m'hemm l-ebda aċċenn għal dan. Inoltre`, il-ksur diskriminatorju, kif allegat mir-rikorrenti ma ġiex inkwadrat taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni tal-Artikolu 45(3), kif għandu jsir f'allegat ilment ta' diskriminazzjoni. Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu taħt din id-disposizzjoni tal-liġi, u ma jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Kumpens

119. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandha r-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħha.

120. 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 ulterjorment l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14.

121. Infatti, r-rikorrenti għamlet referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fit-talbiet 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.

122. Fit-talbiet tagħha ir-rikorrenti, preċiżament fit-tieni, it-tielet u raba' talba, liema talbiet huma għall-kumpens u danni, qed jintalab li dan isir abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jiffurmax parti mil-liġi Maltija. Għalhekk, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, b'hekk, fejn it-talbiet tar-rikorrenti qed tinvoka dan l-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talba għal kumpens u danni ma tistax tintlaqa' a tenur ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

123. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, hija talbet għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

124. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunarji

125. Dwar danni pekunarji, 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' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-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 mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf* euro *(EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr 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 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. 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 il-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.*"

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

127. 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 imsemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

128. **Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċjaw reċentement.**

129. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-fond in kwistjoni kien akkwistat oriġinarjament mill-wirt ta' omm ir-rikorrenti illum defunta, fejn il-wirt tad-defunta Andreana Azzoprdi kien iddevolva b'testment fl-atti tan-nutar Joseph Agius, fejn il-wirt kien tħalla lill-erba' ulied tagħha, Joseph, Andrew, Agnes u Carmelina Bugeja, aħwa Azzopardi.

130. Sussegwentement, fil-każ in eżami, b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard tat-3 ta' Mejju 1983, eżebit fl-atti bħala Dok A, u dan kif sussegwentement emendat b'att korrettorju tat-18 ta' April 1985, fl-atti tal-istess Nutar Attard, li huwa eżebit bħala Dok B, il-fond in kwistjoni kien ġie assenjat lir-rikorrenti.

131. Madankollu, stante li ġie stabbilit li l-leżjoni sofferta mir-rikorrenti tqieset abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, il-Qorti tqis li kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' biss tingħata mis-sena 1987 'il quddiem, ossija mid-dħul fis-seħħ tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) permezz tal-Att XIV tal-1987.

132. Jirriżulta, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li l-kalkolazzjonijiet dwar kumpens fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, huma erronji, għalkemm jibdew ukoll mis-sena 1987. Referibbilment għall-kumpens, fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie rilevat, li r-rikorrenti ma ġabitx prova tat-telfien ta' kera, u lanqas prova li kien hemm min kien lest iħallas ammonti ta' valuri lokatizzji, kif imsemmija mill-Perit. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat. Il-ħatra ta' perit f'din ix-xorta ta' kawżi hija intiża proprja sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizzju matul is-snin.

133. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u il-valuri minnha stabbiliti u indikati f’paragrafu 25 aktar ‘il fuq, illi bejn is-sena 1987 sa Awissu 2019,

Fis-sena 1987	€ 1,118
Fis-sena 1992	€ 1,590
Fis-sena 1997	€ 2,205
Fis-sena 2002	€ 2,795
Fis-sena 2007	€ 4,193
Fis-sena 2012	€ 4,300
Fis-sena 2017	€ 5,805
Fis-sena 2019	€ 7,800

134. Ikkunsidrat li s-sena 1987 tiġi kkunsidrata fl-intier tagħħa, il-qliegħ previst li setgħet tipperċepixxi ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta’ dan il-każ f’Ġunju 2019, kien jammonta għal sitta u disgħin elf, ħames mija u ħmistax il-Euro (€96,515).

135. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-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 erbgħin elf, mitejn u sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) li huwa għal kull sena mill-1987 sas-sena 2019, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sid tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

136. Il-Qorti tosserva li 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-pekunarji

137. 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 pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji 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.

138. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-1987, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2019 għaddew tnejn u tletin sena, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ sittax-il elf Euro (€16,000).

139. Tenut kont tal-fatt, li mill-1987, ir-rikorrenti kienet spussessata mill-proprjeta` tagħha mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal tmienja u erbgħin elf, mitejn, sebgħa u ħamsin euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) bħala danni pekunarji u sittax-il elf Euro (€16,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u sittin elf, mitejn, sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€ 64,257.50).

Rimedju ulterjuri

140. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar 'il fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-intimati Spiteri, in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta' żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimati illi jingħataw il-possibbilta' li jressqu d-difiżi tagħhom quddiem il-forum opportun, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera.

141. Madanakollu, fl-eventwalita' li tmut l-armla ta' Nazzareno Spiteri tmut, stante li Nazzareno Spiteri miet fil-mori tal-każ, sakemm tali "wild naturali jew legali" ta' l-intimati, kif imsejjħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili. Dan japplika b'mod partikolari għall-eredi ta' Nazzareno Spiteri li assumew l-atti Anthea Spiteri u Dylan Spiteri.

142. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

143. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimati Spiteri mill-fond, anke in vista ta' dan ivverbalizzat mir-rikorrenti stess fit-22 ta' Ġunju 2021, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja tal-intimati Spiteri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimat Avukat tal-Istat;

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

Tilqa' t-tmien u t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimati Spiteri. Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Spiteri.

Tiċħad limitatament it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, rigwardanti l-prova tat-titolu.

Tilqa' l-ħames, is-sitt u d-dsatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 160, Triq il-Karmnu Luqa lill-intimati Spiteri, u dan bi vjolazzjoni abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet spjegati.

Tiddikjara illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Spiteri ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimati Spiteri.

Tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Spiteri mill-fond *de quo*.

Tilqa' limitatament it-**Tieni Talba** u għalhekk:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens hawn taħt indikat, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, lanqas abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-Tielet Talba kif ġej:

Tillikwida l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, mitejn sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) bħala danni pekunarji u sittax-il elf euro (€16,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u sittin elf, mitejn sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€ 64,257.50)** mhux abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' r-raba' Talba kif ġej:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, mitejn, sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) bħala danni pekunarji u sittax-il elf Euro (€16,000) bħala danni non-pekunarji li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u sittin elf, mitejn, sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€ 64,257.50)** mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati Spiteri, bl-ispejjeż kompriżi tal-ittra uffiċjali 1798/2019 tas-16 ta' Mejju 2019, għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur