QORTI CIVILI - PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 29 ta' Marzu 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 46/2021 JVC

Francis Spiteri (K.I. 481449M)

vs

1. Michael Mifsud (K.I. 343248 M) u Maria Lilian sive Lilian Mifsud (K.I. 20646 G); u

2. Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Francis Spiteri kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 9, St Francis, Fl 3, Triq Santa Rita, Birzebbuga, liema blokka ta' bini kien bena huwa stess wara li akkwista l-art in kwistjoni b'kuntratt tat-28 ta' Gunju 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, skond "Dokument A" hawn anness.

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

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Mifsud mill-1972 bil-kera miżera ta' Lm100.00c fis-sena.

4. Illi llum l-fond ghandu kera minima ta' €511.70c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 20 ta' Marzu u 20 ta' Settembru ta' kull sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Mifsud qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €511.70c 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.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma seta qatt jikri 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.

7. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba 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.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati 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-sidt u dawk tal-inkwilina 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.

9. 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.

10. Illi r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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).

14. 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.

15. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, 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.

16. 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.

17. 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 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.

18. 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

19. 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 Michael Mifsud (K.I. 343248 M) u Maria Lilian sive Lilian Mifsud (K.I. 20646 G) mill-fond de quo.

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

> 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-intimati Michael Mifsud (K.I. 343248 M) u Maria Lilian sive Lilian Mifsud (K.I. 20646 G) ghall-fond 9, St Francis, Fl 3, Triq Santa Rita, Birzebbuga, 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 ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

I. 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 u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini 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.

II. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

III. 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 guramentata ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrent għandu wkoll jindika fit-talbiet tiegħu liema huma dawk l-artikoli fil-liġi li allegatament jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

4. Illi jekk kif jgħid ir-rikorrent il-kuntratt tal-kera sar fl-1973, u ċioe` wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

5. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta imsemmi mir-rikorrent f'para. 19 tar-rikors tiegħu mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)…";*

6. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' espropriijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ

hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent 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 wiesgħa 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 proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

8. illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

9. Illi jsegwi għalhekk 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-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. 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-okkupanti;

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 u wara li nħass il-polż tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur f'para. 15, l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

14. 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-rikorrent, 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-rikorrent;

15. 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 ġjaladarba r-rikorrent ma sofra l-

ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratt, kopja mill-ktieb tal-kera, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 Dr Nicholas Debono ghar-rikorrenti ghamel talba ghan-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 9, St Francis, Flat 3, Triq Santa Rita, Birzebbuga mill-1 ta' Jannar, 1972 u kull hames snin sallum, rat li l-intimat Avukat tal-Istat irrimetta ruhu u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fejn il-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi esebit a fol. 25 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Gunju, 2021 l-intimati Michael u Maria konjugi Mifsud gew dikjarati kontumaci;

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' Novembru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrent Francis Spiteri jippremetti li huwa s-sid tal-fond bin-numru 9, St Francis fi Triq Santa Rita, Birzebbuga liema fond

kien inghata b'titolu ta' kera lill-intimati Michael u Maria Lilian sive Lilian konjugi Mifsud lura fis-sena 1972 bil-kera ta' mitt lira (Lm 100) tal-munita l-antika. Ir-rikorrenti jispjega li l-fond tieghu ma huwiex wiehed dekontrollat u ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944 huwa ma seta' qatt jikri l-fond fis-suq stante li l-kera ta' residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrolloti ossia ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u li kienu regolati bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu, 1914 (ara fol. 12). Isostni li bl-emendi tal-Att X tal-2009 ir-rata tal-kera tizdied biss darba kull tlett (3) snin b'mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrent jzid li l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-emendi tal-Att XXXI tal-1995 u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Jispjega li ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tizdied il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur fis-suq stante li dak li huwa jista jitlob huwa limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ir-rikorrent ghalhekk talab li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tieghu l-fatti esposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Mifsud ghall-fond bin-numru 9, St Francis fi Triq Santa Rita, Birzebbuga

bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti b'konsegwenza tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress li l-kera vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrent Spiteri talab ukoll li jigi likwidat kumpens u danni kif sofferti u finalment li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas il-kumpens u danni hekk likwidati.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta l-azzjoni r-rikorrent irid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni, kif ukoll, prova li l-kirja in kwistjoni hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Jeccepixxi wkoll li r-rikorrent ghandu jindika fit-talbiet liema artikoli tal-Ligi li allegatament jiksrulu d-drittijiet fundamentali tieghu. Fil-mertu mbaghad jopponi t-talbiet kif avvanzati u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu u ghalhekk ghandhom jigu michuda. L-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li jekk verament l-kuntratt ta' kera sar fl-1973 u cioe' wara li dahal fis-sehh l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent dahal fi ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. Eccepixxa wkoll li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta msemmi fil-paragrafu 19 m'huwiex applikabbli ghaliex il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Izid li fi kwalunkwe kaz l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-

proprjeta'. Dan m'huwiex il-kaz peress li r-rikorrent ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jecepixxi wkoll li safejn l-ilment huwa dirett kontra l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat fejn jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwu huma wiesa u rikonoxxuti bhala mehtiega fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-misuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Eccepixxa wkoll li bl-emendi li saru fil-Kapitolu 69 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera ghandu jigi rikonoxxut li l-posizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghalhekk ma jistax jigi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali specjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi l-ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi ulterjorment li jekk ir-rikorrenti qed jilmenta minhabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikoli tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 jew bl-izgumbrament tal-intimati. Dan ghaliex skont l-Avukat tal-Istat ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita` tal-mizuri biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli.

Dwar l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 l-Avukat tal-Istat sostna li l-emendi dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ippubblikata White Paper li ggib l-isem "Ligijiet tal-Kera: Il-htiega ta' riforma" f'Gunju tal-2008. Isostni li din il-konsultazzjoni kienet wahda fi tlett saffi u ppartecipaw fiha l-partijiet kollha interessati. Dwar l-allegata diskriminazzjoni msemmija fil-paragrafu 15, l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll m'huwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx inkwadrata taht wahda mill-irjus

ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Finalment l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u m'hemmx lok ghal rimedji ohra.

Illi l-intimati Michael u Maria Lilian sive Lilian konjugi Mifsud jirrizulta li dawn ma pprezentawx risposta guramentata u fil-verbal tal-15 ta' Gunju, 2021 a fol. 48 tal-process gew dikjarati kontumaci.

<u>Ikkunsidrat ulterjorment;</u>

<u>L-Ewwel eccezzjoni – Prova tat-titolu, kif ukoll, prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta):</u>

<u>Prova tat-titolu fuq il-fond:</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti Francis Spiteri jrid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd

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

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrent Francis Spiteri fl-affidavit tieghu a fol. 7 *et seq* tal-process jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-appartament bin-numru 9, St Francis fi Triq Santa Rita, Birzebbugia liema appartament jifforma parti minn blokk ta' appartamenti. Jispjega li dan l-appartament kien bnieh huwa stess fuq art li kien akkwista b'kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1969 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt imsemmi a fol. 9 *et seq* tal-process minn fejn jirrizulta li effettivament hu kien akkwista art fabrikabbli f'Birzebbugia fi Triq gdida bla isem kontinwazzjoni ta' Triq Santa Rita u dan taht titolu ta' subenfitewsi perpetwa. Statne s-suespost il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrent ressaq prova sufficjenti dwar tat-titolu tieghu ghall-fini tal-proceduri odjerni.

<u>Prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta):</u>

Illi l-Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni eccepixxa wkoll li r-rikorrenti Francis Spiteri ghandu jgib prova li l-fond huwa tassew suggett ghal kirja li hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrent fl-affidavit tieghu a fol. 7 *et seq* tal-process jispjega li huwa ilu jikri l-fond lill-intimati konjugi Mifsud mis-sena 1972 u dan bil-kera mizera ta' Lm 100 fis-sena u llum bil-kera ta' €511.70c fis-sena. Huwa jixhed:

'**iv.** Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Mifsud bil-kera mizera ta' Lm 100 fis-sena u llum bil-kera ta' €511.70c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 20 ta' Marzu u 20 ta' Settembru ta' kull sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

…

vii. Illi l-Ligijiet l-antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tieghi u m'hemmx dubju illi jiena sofrejt danni kbar minhabba din il-lezjoni.

viii. Illi jiena ma kelli l'ebda ghazla ohra biex ngawdi hwejgi u nipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li nbiegh l-istess fond, haga li jiena ma ridtx naghmel ghax kont dejjem nispera illi forsi tinbidel il-ligi u nkun tista' tikri l-fond bil-prezz tas-suq.

ix. Illi jiena gejt imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghi minghajr ma gejt moghti kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-

istess fond b'mod sfurzat. Infatti, l-unika 'kumpens' li gie offrut lili kien li nithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tlett snin mill-2010 l'quddiem, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond kien ferm izjed oghli minn dak li kienet tippermetti l-ligi u tul dawn l-ahhar snin splida l-fuq, mentri l-awmenti baqghu marbutin mal-oghli tal-hajja.'

Ir-rikorrent Francis Spiteri esebixxa kopji mill-ktieb tal-kera a fol. 62 *et seq* tal-process u l-Qorti setghet tinnota li l-ircevuti jmorru biss lura sas-sena 1999 peress li f'ohrajn m'hemmx indikat is-sena. Malgrad li fl-atti ma gewx ipprezentati xhieda ohra li jikkonfermaw li l-kirja tmur lura ghas-sena 1972 lanqas ma gie kontraddett li l-kirja ilha ezistenti sa mis-sena 1972. Tant li mhux kontradett li fir-raba' eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li jekk il-kuntratt sar fl-1973 u cioe' wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 ir-rikorrent dahal ghal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali vigenti dak iz-zmien.

Il-Qorti m'ghandiex dubju mill-kirja u li din il-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini stante li l-kirja saret qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fil-hames eccezzjoni l-Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta imsemmi mir-rikorrenti fil-paragrafu 19 m'huwiex applikabbli ghaliex il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta

bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Imbaghad fis-sitt eccezzjoni eccepixxa li fi kwalunkwe kaz, l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta' li skont l-Avukat tal-Istat mhux il-kaz odjern.

Jibda billi jinghad li jekk tinghata harsa lejn it-talbiet partikolarment lejn l-ewwel talba *ictu oculi* ma jirrizultax li r-rikorrent qieghed jilmenta minn ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Madanakollu jekk tinghata harsa aktar profonda jirrizulta li r-rikorrent bl-uzu tal-kelma '*inter alia*' halla l-bieb miftuh li barra dak indikat bhala ksur jista jkun hemm ksur ta' drittijiet fundamentali ohra. Illi ghalhekk malgrad li l-Artikolu 37 ma giex indikat specifikatament bhala wiehed mid-drittijiet vjolati fit-talbiet (stante li huwa ndikat fil-premessi), l-Qorti xorta ser tittratta dan l-artikolu anke fid-dawl tal-eccezzjonijiet issollevati.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) 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' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) 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-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taghraf li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess dejjem sakemm ghandu jinftiehem li r-rikorrent b'xi mod qed jinvoka wkoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi dwar is-sitt eccezzjoni gjaladarba rrizulta li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti mhux ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami ta' din l-eccezzjoni.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta' April, 2021 din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 9, St Francis, Flat 3 fi Triq Santa Rita, Birzebbuga sabiex wara li taghmel il-kostatazzjonijiet taghha tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq il-perijodi bejn l-1 ta' Jannar, 1972 u kull hames (5) snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar il-25 ta' Mejju, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar l-10 ta' Gunju, 2021 u jinsab esebit a fol. 25 *et seq* tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport taghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement tghaddi sabiex taghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 3, St Francis fi Triq Santa Rita, Birzebbuga u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku ddikjarat li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu huwa dak ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000). Tkompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1972 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali**
1972	1977	€292.50
1978	1983	€585.00
1984	1989	€990.00
1990	1995	€1,575.00

1996	2001	€2,340.00
2002	2007	€3,600.00
2008	2013	€4,950.00
2014	2021	€5,310.00

Illi hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta'

bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

'[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'

---

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fuq is-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat Perit Tekniku ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrent Francis Spiteri u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1972 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrent, mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitt lira (Lm100) tal-munita l-antika ekwivalenti ghal mitejn tnejn u tletin Euro u erba u disghin centezmu

(€232.94), filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien oghla u cioe' dak ta' mitejn tnejn u disghin Euro u hamsin centezmu (€292.50). Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh f'2021 huwa dak ta' hamest elef tlett mija u ghaxar Euro (€5,310.00) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrent kienet merament dik ta' hames mija u hdax il-Euro u sebghin centezmu (€511.70) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta partikolarment aktar ma bdew jghaddu s-snin hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

---

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent soffrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

"*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in*

their case, would have been unsuccessful."'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrent effettivament certament sa meta ntavola l-kawza garrab ksur tal-jedd tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel referenza ghall-artikoli tal-ligi li gew introdotti ricentament bl-Att XXIV tal-2021.

Illi in kontro-ezami a fol. 28 *et seq* tal-process ir-rikorrent Francis Spiteri kkonferma li huwa stitwixxa kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u li l-kawza ghadha ghaddejja. It-talba tar-rikorrent hija limitata sas-sena 2021. Il-Qorti tqis li la darba gew introdotti l-emendi msemmija fis-sena 2021 u kkunsidrat li r-rikorrent Francis Spiteri ha l-passi necessarji ai termini tal-emendi l-godda li gew introdotti fil-ligi fl-istess sena, allura ma ghandhiex tinoltra oltre f'dak issollevat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u ser tillimita t-talba proporzjonalment sa qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-godda.

<u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaccenna ghar-referenza li saret mir-rikorrenti Francis Spiteri fil-premessi ghall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota jsostni li dan l-Artikolu 45 mhuwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija ma gietx inkwadrata taht wiehed mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom

jaghmel referenza s-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Illi s-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

> '(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrent Francis Spiteri ma gab l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni tieghu gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndika motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Pjuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrent lanqas ma pprova li huwa qed jigi trattat b'mod differenti ai termini tas-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-argumenti tal-intimat Avukat tal-Istat fin-nota' ta' sottomissjonijiet u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Rimedji:

Illi r-rikorrent odjern, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, qed jitlob li jinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ghal dak li huwa rimedju l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll 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.'

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-erbatax-il eccezzjoni tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrent tul is-snin garrab telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

Illi in fatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:
>
> > *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives*

in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, 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 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".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar

x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10

1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati Michael u Maria Lilian sive Lilian konjugi Mifsud, kienu ilhom igawdu l-fond mis-sena 1972 u cioe' kwazi (40) sena. Jirrizulta li l-intimati konjugi Mifsud ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tallum. Il-kera mahduma skont il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1972 sa 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, tammonta komplessivament ghas-somma ta' mija tmienja u ghoxrin elf erba mija u hamsa u sebghin Euro (€128,475). Ir-rikorrenti kemm fil-premessi, kif ukoll fl-affidavit tieghu a fol. 7 *et seq* tal-process iddikjara li l-inkwilini konjugi Mifsud kienu jhallsu originarjament is-somma ta' mitt lira (Lm100) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn tnejn u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena u li bl-emendi li kienu dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 l-ammont kien gie awmentat ghas-somma ta' hames mija u hdax il-ewro u sebghin centezmu (€511.70) b'awment kull tlett snin.

Madanakollu l-Qorti tinnota li mill-kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 62 *et seq* tal-process jidher li l-ammont ta' mitt lira (Lm100) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn tnejn u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) kien jithallas kull sitt xhur u mhux fis-sena. Dan ifisser li lura fis-sena 1999 l-ammont li kien jithallas kien dak ta' mitejn lira tal-munita l-antika ekwivalenti

ghal erbgha mija hamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€465.88). Imbaghad fl-ircevuti l-aktar ricenti jirrizulta li l-ammont zdied proporzjonalment fuq l-pagament li kien isir kull sitt xhur biex l-ammont beda jirrifletti z-zieda ai termini tal-emendi li kienu dahlu fis-sehh. Fic-cirkostanzi l-Qorti temmen li l-ammont li kien realment jithallas kien dak ta' erbgha mija hamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€465.88) fis-sena stante li ghalkemm m'hemmx l-ircevuti tas-snin kollha l-ircevuti jaghtu ndikazzjoni cara li huwa dak l-ammont li kien jithallas tul is-snin. Ghalhekk il-Qorti ser tikkalkula l-ammont li kien jithallas mill-1972 il-quddiem bhala dak ta' erba' mija hamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€465.88) fis-sena u dan sas-sena 2016 fejn imbaghad dahal awment minimu u l-ammont li kien jithallas kien dak ta' hames mija u ghaxar Ewro u ghaxar centezmi (€510.10). Ghalhekk ghall-istess perijodu suespost jirrizulta li r-rikorrent rcieva s-somma ta' cirka ta' tlieta u ghoxrin elf hames mija u ghoxrin Euro u hamsin centezmu (€23,520.50).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 1972 sas-sena 2021 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal mija tmienja u ghoxrin elf erba' mija u hamsa u sebghin Euro (€128,475).

Il-kera percepita mis-sena 1972 sas-sena 2021 qed tigi kalkolata fis-somma ta' €466 fis-sena (ghal perijodu bejn is-snin 1972 – 2016) u fis-somma ta' €510.10 (ghal perijodu bejn is-snin 2017 – 2021) bir-rizultat ikun dak ta' tlieta u ghoxrin elf hames mija u ghoxrin Euro u hamsin centezmu (€23,520.50).

€ 128,475 - €23,520.50 = € 102,954.50

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 102,954.50– 35%=€ 66,920.43 – 20% = € 53,536.35.

Total ta' kumpens dovut: tlieta u hamsin elf hames mija sitta u tletin ewro u hamsa u tletin Ewro (€53,536.35).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett Euro (€3,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali kif isegwi:

1. Tilqa' l-hames (5) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bhala mhux applikabbli;

2. Tichad il-bqija tar-risposti sollevati mill-Avukat tal-Istat

sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u 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-intimati Michael Mifsud (K.I. 343248 M) u Maria Lilian sive Lilian Mifsud (K.I. 20646 G) ghall-fond 9, St Francis, Fl 3, Triq Santa Rita, Birzebbuga, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. Tilqa' t-tieni talba u 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 u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini 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.

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-ammont ta' sitta u hamsin elf hames mija sitta u tletin ewro u hamsa u tletin centezmu (€56,536.35) rapprezentanti kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data ta' din id-decizjoni sad-data

tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba nterament a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' Marzu, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
29 ta' Marzu, 2022