QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' April 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Numru:- 223/20 JVC

Joseph Pace (K.I. 564157M);

Louisa May Cooper (Passaport Malti Nru. 1154978); Sarah Lucia Cooper (Passport Malti Nru. 1375450)

vs

Avukat tal-Istat;

Carmen Farrugia (K.I. 889344M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Joseph Pace et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 156 gja 37, Triq il-Kapuccini, Kalkara, illi ilu mikri lill-intimata Carmen Farrugia ghal dawn l-ahhar ċirca sittin sena stante li qabilha kien hemm jghixu fil-post nies ipparentati maghha.

2. Illi l-fond in kwistjoni oriġinarjament ippervenja ghand Frank Pace, missier ir-rikorrenti Joseph Pace u ohtu Geraldine Cooper, omm ir-rikorrenti l-ohra Louisa May u Sarah Lucia ahwa Cooper, tramite kuntratt ta' diviżjoni bejn l-ahwa Pace tad-29 ta' Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar, "Dokument A" hawn anness.

3. Illi Frank Pace miet fis-6 ta' Gunju 2004 skond ċertifikat tal-mewt "Dokument B" hawn anness.

4. Illi minn riċerki testamentarji "Dokument C" u "Dokument D" hawn annessi, rrizulta illi l-ahhar testment tal-mejjet Frank Pace kien testment unica charta illi huwa ghamel ma' martu Yolanda Pace fis-6 ta' Dicembru 1998 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, "Dokument E" hawn anness, minn fejn jirrizulta illi huwa halla l-uzufrutt ta' hwejgu kollha lil martu Yolanda Pace u nnomina bhala eredi universali tieghu lill-ibnu r-rikorrenti Joseph Pace u lil bintu Geraldine mart Michael Coopert, fi kwoti ugwali.

5. Illi nel frattemp mietet Yolanda Pace fid-29 ta' Dicembru 2014, skond ċertifikat tal-mewt "Dokument F" hawn anness.

6. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali tal-31 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, "Dokument G" hawn anness, r-rikorrenti Joseph Pace u ohtu Geraldine Cooper ddikjaraw l-fond de quo lill-Kummissarju tat-Taxxi u hallsu t-taxxa relattiva.

7. Illi sussegwentement, b'kuntratt tat-18 ta' Lulju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis, "Dokument H" hawn anness, Geraldine Cooper ddonat in-nofs indiviz li hija wirtet mill-fond de quo lill uliedha r-rikorrenti Louisa May Cooper u Sarah Lucia Cooper.

8. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Carmen Farrugia ghal dawn l-ahhar 60 sena bil-kera miżera ta' Lm 80.00c fis-sena, u llum bil-kera ta' €209.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

9. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-"Dokument I" hawn anness.

10. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Farrugia qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

11. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni

fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

13. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Farrugia bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-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.

14. 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.

15. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. 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.

17. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru 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.

18. 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).

19. 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.

20. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta'

Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

21. 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.

22. 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.

23. 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

24. 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, 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-intimata Carmen Farrugia mill-fond de quo.

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

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmen Farrugia (K.I. 889344M) ghall-fond 156 gja 37, Triq il-Kapuccini, Kalkara, 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 ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

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

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

2. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

3. Illi fil-mertu, in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in

kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. Illi, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

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

6. Illi, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed

isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

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

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

10. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li

wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

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

12. Illi, 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-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma

infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli;

14. Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta tal-intimata Carmen Farrugia li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, il-kirja hija wahda gusta u ma jezistux l'estremi stipulati fil-ligi sabiex jigu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

2. Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw il-valur tal-fond fis-suq fl-ewwel (1) ta' Jannar 2019 ghab-bazi tan-natura tal-fond illum u fuq l-uzu tal-fond illum u mhux abbazi ta' spekulazzjoni fuq il-fond jew l-uzu tieghu.

3. Illi l-kriterji tat-test tal-mezzi li ghandhom japplikaw ghall-esponenti huma dawk li japplikaw ghall-persuna li ghandha 'l fuq minn sitta u erbghin sena (46) sena.

4. Illi kwalunkwe kera' li tista' tigi stabbilita ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimata inkluz il-mezzi u l-eta taghha li hija persuna anzjana u penzjonanta;

5. Illi kwalunkwe kera li tista' tigi stabbilita ghandha tkun wahda li tiehu effett b'mod gradwali;

6. Illi l-intimata m'ghandhiex tehel l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti llum jircievi kera ghal fond mertu tal-kawza li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi *"fair rent "* u ghalhekk ma jistghux isostnu li qeghdin jigu lezi xi drittijiet taghhom kif vantat minnhom fir-rikors promotur;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti m'huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi dikjarat li huma b'xi mod qieghed jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li hija qatt ma kellha u m'ghanda l-ebda poter legislattiv u certament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-agir tieghu;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-esponenti;

10. Illi finalment u assolutament minghajr pregudizzju ghal premess, l-esponenti minn issa tirriserva l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'kaz illi hija tigi b'xi mod spussessata u/jew zgumbrata mill-fond oggett ta' din il-kawza, kif ukoll jirriserva l-jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal-fond ghad-danni li talvolta jista' jsofri, ghal valur tal-

benefikati li saru fil-fond kif ukoll ghal awment fil-valur tal-fond frott opera tieghu.

11. Salv' eccezzjonijiet ohra.

12. Bl-ispejjez.'.

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar l-1 ta' Lulju, 2021 fejn permezz tieghu u in vista tal-emendi li dahlu fis-sehh ricentament bl-att XXIV tal-2021 talab li l-Qorti tawtorizzah sabiex iressaq eccezzjonijiet ulterjuri li jitrattaw l-imsemmija tibdiliet ricenti fil-ligi, rat illi Dr Nicholas Debono ghar-rikorrenti rrimetta ruhu u rat id-digriet moghti seduta stante fejn il-Qorti laqghet it-talba u mponiet terminu ta' ghaxart ijiem ghall-prezentata tal-eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitlobu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.'

Rat l-affidavit, kuntratti, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontrol, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Jannar, 2021 Dr Edward Debono ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur tal-kirja tal-fond 156, gja 37 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sal-prezentata tar-rikors odjern datat 8 ta' Ottubru, 2020, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti *seduta stante* ddekretat billi laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata kif mitlub;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar l-24 ta' Frar, 2021 a fol. 76 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat a fol. 111 tal-process, u r-risposta tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol. 113 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' Dicembru, 2021 ir-rikors gie differit 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-rikorrenti jippremettu li huma l-proprietarji tal-fond bin-numru 156 gja 37 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara. Isostnu li l-fond in kwistjoni kien mizmum f'idejn l-intimata Carmen Farrugia u qabel f'idejn nies qraba taghha b'titolu ta' kera ghal dawn l-ahhar sittin (60) sena. Ir-rikorrenti jsostnu li l-protezzjoni moghtija lill-intimata Carmen Farrugia bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkrejawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-dritt tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isostnu li l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' ncertezza li r-rikorrenti jiehdu lura l-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghajxien f'Malta f'dawn l-ahhar dicenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piz eccessiv fuqhom. Izidu li m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-

Konvenzjoni Ewropea stante li dak li jistghu jitolbu huwa limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbu ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom il-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, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmen Farrugia bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 u l-ligijiet vigenti, tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti ai termini tal-Ligi. Finalment talbu wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

Illi l-intimata Carmen Farrugia eccepiet preliminarjament li l-kirja hija wahda gusta u ma jezistux l-estremi stipulati fil-ligi sabiex jigu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti. Eccepiet ukoll li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw il-valur tal-fond fis-suq fl-1 ta' Jannar, 2019 abbazi tan-natura u l-uzu tal-fond illum u mhux abbazi ta' spekulazzjoni fuq il-fond u l-uzu tieghu. Sostniet li l-kriterji tat-test tal-mezzi li ghandhom japplikaw huwa dawn ta' persuna l-fuq minn sitta u erbghin (46) sena u kwalunkwe kera stabbilita' ghanda tqis ic-cirkostanzi relatati maghha nkuz il-mezzi u l-eta' taghha li hija persuna anzjana u pensjonanta. Teccepixxi wkoll li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tiehu effett b'mod gradwali u li l-intimata m'ghandiex tehel spejjez tal-procedura. Ziedet li r-rikorrenti llum jircievu kera li jikkostitwixxi 'fair rent' u ghalhekk ma jistghux isostnu li qeghdin jigu lezi d-drittijiet

taghhom kif vantat minnhom. Eccepiet ukoll li mhiex il-legittima kontraddittrici ghaliex ma jistax jigi dikjarat li b'xi mod hi qieghda tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk Konvenzjonali tar-rikorrenti stante li hija m'ghandha l-ebda poter legislattiv u certament m'ghandha l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-agir taghha. Eccepiet ukoll li din il-Qorti mhix kompetenti li tordna l-izgumbrament taghha. Finalment eccepiet li qieghda tirriserva l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'kaz illi tigi b'xi mod spussessata u/jew zgumbrata mill-fond oggett ta' din il-kawza u tirriserva l-jedd ta' rivalsa kontra s-sid tal-fond ghad-danni li tista ssofri, ghal valur tal-benefikati u ghall-awment fil-valur tal-fond frott l-operat taghha.

Illi l-Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu sabiex juru li huma s-sidien u ghandhom jindikaw id-data preciza ta' meta saru sidien ghaliex l-ilment konvenzjonali taghhom jista jigi kkunsidrat biss mid-data meta saru proprjetarji tal-fond. Preliminarjament ukoll eccepixxa li ghandhom jigu ndikati l-artikolu tal-Kapitolu 69 u/jew minn xi Att iehor li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta'. Fil-mertu jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet li ser isegwu. Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jirrileva li skont it-tieni paragrafu l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Dan anke skont il-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu fejn l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati

dawk il-htigijiet socjali. Izid li l-ligijiet li fuqhom qed jilmentaw ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt ta' kera. Isostni ghalhekk li b'hekk zgur li dawn l-artikoli ma jistghux jigu klassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt dan fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi ghall-finijiet ta' akkomodazzjoni socjali. F'cirkostanzi bhal dawn ma jistax jitpogga fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali. Izid li l-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Jeccepixxi wkoll li jekk l-ilment huwa dwar il-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni dan ma jistax jigi rimedjat billi jkun hemm it-tnehhija tal-artikoli tal-Kapitolu 69 jew tal-Artikolu 1531C jew bl-izgumbrament tal-okkupanti, dan ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizuri mbaghad jinnewtralizza billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti. L-Avukat tal-Istat jirrileva li dan il-fond gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawza taghhom u hadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. L-Avukat tal-Istat jinnota li r-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u/jew konvenzjonali pero ma ghamlux talba specifika sabiex il-Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Isostni li dawn l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma ghandha tinstab l-ebda ksur ta' dawn l-Artikoli. Finalment eccepixxa li fil-fehma tieghu t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx li jintlaqghu u kwindi ghandhom jigu michuda bhala nfondati fil-

fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Illi permezz ta' risposta ulterjuri l-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li mal-promulgazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-2% fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh ta' dar ta' abitazzjoni. Ir-rikorrenti jistghu jitolbu wkoll li jiehdu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja jekk jintwera li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat. B'hekk r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw izjed dwar il-kirja in kwistjoni ma tistax toghla. L-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li kemm il-darba l-Qorti jidrilha li l-intimata qieghda tokkupa l-fond bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 l-Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bl-istess ragunament m'ghandiex tghaddi sabiex tiddikjara d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi fl-atti r-rikorrenti ressqu provi konsistenti f'kuntratti sufficjenti sabiex jistabbilixxu li llum huma l-proprjetarji tal-fond 156 gja 37, fi Triq il-Kapuccini, Kalkara. Dawn il-provi dokumentarji ser jigu spjegati fil-paragrafi segwenti.

Originarjament l-fond mertu tal-kawza odjerna kien proprjeta' ta' Giuseppe u Erminia konjugi Pace (in-nanniet u buz-nanniet tar-rikorrenti skont il-kaz). Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 29 ta' Mejju, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar ulied Giuseppe u Erminia konjugi Pace – Frank u Gemma kienu qasmu l-immobbli fi kwoti ugwali bejniethom (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 8 et seq tal-process).

Mill-kuntratt ta' divizjoni kkwotat fil-paragrafu precedenti jirrizulta li Frank Pace - missier u nannu tar-rikorrenti skont il-kaz, messu l-fond mertu tal-kawza bin-numru 37, Triq il-Kapuccini, Kalkara deskritt fuq il-kuntratt bil-mod segwenti:

> '6) Il-fond numru sebgha u tletin (37), Capuchin Road, Kalakara mikri tmenin lira (Lm80) fis-sena valutat l-intier elf lira (Lm1000).'

Mid-deskrizzjoni jirrizulta li l-fond kien gja mikri lill-terzi fl-ammont ta' Lm 80 lira tal-munita l-antika ghalkemm ma saritx indikazzjoni ghand min huwa mikri l-fond.

Illi Frank Pace miet fis-6 ta' Gunju, 2004 (ara certifikat tal-mewt a fol. 17) u rregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment *unica charta* ma' martu Yolanda Pace datat 6 ta' Dicembru, 1988 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit. Fl-imsemmi testment huwa halla l-uzufrutt ta' hwejgu lil martu Yolanda Pace u nnomina u istitwixxa bhala l-eredi universali tieghu fi kwoti ugwali bejniethom lil uliedu r-rikorrent Joseph Pace u bintu Geraldine mart Michael Cooper – omm ir-rikorrenti Louise May Cooper u Sarah Lucia Cooper (ara ricerki testamentarji u testment a fol.18 et

seq tal-process). Yolanda Pace mietet fid-29 ta' Dicembru, 2014 (ara certifikat tal-mewt a fol. 26 tal-process).

Ir-rikorrenti Joseph Pace u ohtu Geraldine Cooper kienu ghamlu dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjoni datata 31 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard fejn permezz taghha kienu ddikjaraw l-fond mertu tal-kawza mal-Kummissarju tat-Taxxa (ara dikjarazzjoni a fol. 27 et seq tal-process).

Sussegwentament Geraldine Cooper permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2019 fl-atti tan-Nutar Joelle Cortis ghaddiet l-fond mertu tal-kawza odjerna, flimkien ma ohrajn, b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli lill-uliedha r-rikorrenti Louise May Cooper u Sarah Lucia Cooper (ara kuntratt ta' donazzjoni a fol. 44 et seq tal-process).

Illi minn l-atti jirrizulta li l-fond kien ilu mikri ghand l-intimata Carmen Farrugia u qabel ghand nies qraba taghha ghal dawn l-ahhar sittin sena bil-kera ta' Lm80 tal-munita l-antika fis-sena u llum bil-kera ta' €209.00c fis-sena.

Illi r-rikorrenti nhar it-8 ta' Ottubru, 2020 intavolaw il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra talbu li jigi dikjarat u deciz li bl-Ordinanza li Tirregola l-Kiri (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qed jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmen Farrugia ghall-fond 156 gja 37 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, tillikwida l-istess

kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti. Finalment talbu wkoll li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat li jhallas tali kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Jannar, 2021 a fol. 69 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur tal-kirja tal-fond 156 gja 37 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sal-prezentata tar-rikors odjern datat 8 ta' Ottubru, 2020.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar l-24 ta' Frar, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar il-25 ta' Marzu, 2021 u jinsab esebit a fol. 76 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-fond, permessi u potenzjal u sussegwentament ghaddiet sabiex tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur prezenti tal-proprjeta', fis-suq liberu huwa dak ta' mija u erbghin elf ewro (€140,000). Tkompli li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1965 u kull sena sas-sena 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1965	1970	€180.00
1971	1976	€280.00
1977	1982	€375.00

1983	1988	€480.00
1989	1994	€525.00
1995	2000	€875.00
2001	2006	€1,400.00
2007	2012	€2,950.00
2013	2018	€5,250.00
2019	2020	€5,500.00

Il-Qorti rat ukoll li l-Perit Tekniku, wara domanda in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, spjegat li l-valur moghti lil fond fl-ammont ta' mija u erbghin elf ewro (€140,000) jinkludi l-arja, kif ukoll il-fatt li hemm xi llegalitajiet fil-fond. Spjegat ukoll li hija waslet ghal valur lokatizzju billi utilizzat l-metodu ta' *comparison method* kif ukoll diversi proprjetajiet illi hija stess stmat jew rat jew fuqhom ghamlet applikazzjonijiet ghax-xoghol, kif ukoll proprjetajiet ohra li bihom hija setghet waslet ghall-valur.

Illi mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet ma talab ghal hatra ta' periti perizjuri.

L-Ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat – Prova tal-titolu fuq il-fond:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat bhala l-ewwel eccezzjoni preliminari tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom ghall-proprjeta' mertu ta' din il-kawza sabiex juru li huma s-sidien. Sostna wkoll li r-rikorrenti ghandhom jindikaw id-data preciza meta saru s-sidien ghaliex l-ilment konvenzjonali taghhom jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond 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, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gja elenkat aktar il-quddiem taht is-sezzjoni '**Fatti fil-Qosor:**'. Ghaldaqstant il-Qorti

hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huma saru s-sidien.

<u>It-Tieni eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat – indikazzjoni tal-artikoli fil-Kapitolu 69 u/jew xi Att iehor li allegatament qed jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom jindikaw l-Artikoli mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew minn xi Att iehor li skonthom qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija.

Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti fl-ewwel talba taghhom jindikaw li l-artikoli tal-Ligi li huma qed jilmentaw minnhom fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 huma dawk li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmen Farrugia. Ir-rikorrenti la fl-atti u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet ma ndikaw bi precizazzjoni l-artikoli li minnhom qed jilmentaw ghajr ghall-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Madanakollu l-Qorti temmen li b'daqshekk ir-rikorrenti m'ghandhomx jigu sanzjonati bic-cahda tat-talbiet taghhom. Pjuttost il-Qorti fehmet li r-rikorrenti uzaw il-kliem generiku sabiex ikun inkluz kull artikolu li kien qieghed jippermetti li ssir rilokazzjoni ndefinita. Din il-Qorti kellha numru ta' kawzi simili minn fejn jigi nnutat li qatt ma gew indikati l-artikoli b'mod specifiku, u llum il-gurnata wara numru ta' kawza simili huwa sewwa maghruf liema huma l-artikoli tal-Ligi li fuqhom ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw. Ghaldaqstant din il-Qorti ser

tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari bhala wahda frivola u vessatorja.

<u>It-tmien eccezzjoni tal-intimata Carmen Farrugia li mhijiex il-legittima kontraddittrici:</u>

Illi permezz tat-tmien eccezzjoni taghha l-intimata Carmen Farrugia teccepixxi li mhiex il-legittima kontradittrici tat-talbiet ghaliex skont hi ma jistax jigi dikjarat li hija b'xi mod illediet id-drittijiet Kostituzzjonali u dawk konvenzjonali, stante li hija m'ghandha l-ebda poter legislattiv u certament m'hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentati mir-rikorrenti u l-agir taghha.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), Att x tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 156 gja 37 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et**

meta kienet qieghda titratta l-kwistjoni ta' legittimu kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradittturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<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]'.

---

[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).

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.'

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 billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2010 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mija sitta u tmenin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elfejn disa' mija u hamsin Euro (€2,950). Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2019 kien dak ta' hamest elef u hames mitt Euro (€5,500) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disa' Euro (€209) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta 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):

> "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.

---

[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).

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 sofrew 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-rikorrenti effettivament certament sad-data li gie ntavolat ir-rikors odjern garrbu ksur tal-jedd taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat bir-risposta ulterjuri tas-17 ta' Novembru, 2021:</u>

Illi l-Avukat tal-Istat nhar is-17 ta' Novembru, 2021, wara permess moghti minn din il-Qorti, ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Jispjega li bl-introduzzjoni tal-

Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li l-kera tizdied ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn (2) fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera.

Ulterjorment l-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li jekk jirrizulta li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 din il-Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi biex issib il-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghall-istess raguni jsostni li din il-Qorti m'ghandiex tghaddi biex tiddikjara d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala nulli u bla effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u b'hekk lanqas m'ghandu jigi dikjarat li l-inkwilini ma jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Att XXIV tal-2021 dahal fis-sehh fit-28 ta' Mejju, 2021 fejn kif sewwa qal l-intimat Avukat tal-Istat gie ntrodott l-Artikolu 4A. Permezz tal-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu 4A mill-1 ta' Gunju, 2021 sid il-kera jista' jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Illi in vista ta' l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu l-Qorti hija tal-fehma li fic-cirkostanzi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi limitata sa qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021. Dan ghar raguni li mill-introduzzjoni tal-Att, ir-rikorrenti kellhom u ghad ghandhom il-possibilita' li permezz ta' rikors ivarjaw kemm l-ammont tal-

kera, il-kundizzjonijiet impost, kif ukoll jiehdu l-pussess lura tal-post billi ma tiggeddidx aktar il-kirja jekk jintwera li l-inkwilina ma haqqiex il-protezzjoni mill-Istat. Il-Qorti tqis li jekk ir-rikorrenti naqsu milli jintavolaw rikors f'dan is-sens sal-lum dan huwa imputabbli unimament lilhom u mhux lill-Avukat tal-Istat intimat.

Dawn l-eccezzjonijiet ghar-ragunijiet suespost ser jigu milqugha limitatament kif inghad.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom 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.'.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti l-Qorti 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.

Infatti 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-intimata Carmen Farrugia u qabel il-persuni qraba taghha, kienu ilhom igawdu l-fond il' fuq minn sittin (60) sena. Jirrizulta li l-intimata Carmen Farrugia ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni preliminari jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom jindikaw id-data preciza meta saru sidien ghaliex l-ilment konvenzjonali taghhom jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta saru proprjetarji. L-istess argument gie mressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrent Joseph Pace sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza mal-mewt ta' missieru Frank Pace u cioe' fis-6 ta' Gunju, 2004 ghalkemm l-fond kien suggett ghall-uzufrutt ta' ommu Yolanda Pace li giet nieqsa fid-29 ta' Dicembru, 2014 (ara certifikat tal-mewt a fol. 26 tal-process). Ir-

rikorrenti l-ohra Louise May Cooper u Sarah Lucia Cooper saru proprjetarji tal-fond permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni datat 18 ta' Lulju, 2019 fl-atti tan-Nutar Joelle Cortis meta ommhom Geraldine Cooper (bint Frank Pace) ghadditilhom il-proprjeta' tal-fond in kwistjoni (a fol. 44 et seq tal-process). Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss. Il-Qorti ghal ahjar intendiment ser tikkwota l-paragrafu fl-interezza tieghu li jaqra kif isegwi:

> '17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall- kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt.'

Illi din il-Qorti taqbel ma' dak li rriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni Sammut et -vs- Dimech et u tqis li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, anke ghaliex il-persuni kollha nteressati huma parti fil-kawza, il-kumpens ghandu jmur lura ghad-data meta Frank Pace - missier u n-nannu matern tar-rikorrenti kien ha f'idejh b'mod esklussiv il-fond u cioe' ghas-sena 1992 permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1992 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar.

Illi ll-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1992 sa Mejju 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta′ sebgha u sebghin elf seba′ mija u sittax-il Ewro u sebgha u sittin centezmu (€77,716.67). Mill-atti jirrizulta bejn wiehed u iehor li l-inkwilina Carmen Farrugia kienet thallas originarjament l-ammont ta′ tmenin lira (Lm 80) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta′ mija sitta u tmenin ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35) u sussegwentament bl-awment bdiet thallas mitejn u disa′ Ewro (€209). Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallsu s-somma cirka ta′ hamest elef sitt mija u tlett Ewro u disgha u disghin centezmu (€5,603.99).

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 1992 sa Mejju tas-sena 2021 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal sebgha u sebghin elf seba′ mija u sittax-il Ewro u sebgha u sittin centezmu (€77,716.67).

Il-kera percepita mis-sena 1992 sa Mejju tas-sena 2021 qed tigi kalkolata fis-somma ta′ €186.35 fis-sena sas-sena 2016 u fis-somma ta′ €209 fis-sena sal-lum ghas-somma komplessiva ta′ hamest elef sitt mija u tlett Ewro u disgha u disghin centezmu (€5,603.99).

€ 77,716.67 - €5,603.99 = € 72,112.68

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 neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 72,112.68 – 35%=€ 46,873.24 – 20% = € 35,498.60.

Ammont ta' kumpens: hamsa u tletin elf erba' mija tmienja u disghin Ewro u sittin centezmu (€ 35,498.60).

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 gjusta fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' in parte l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat issollevati fir-risposta ulterjuri b'dan li l-perjodu ta' kumpens gie limitat kif suespost;

2. Tichad il-bqija tar-risposti sollevati mill-Avukat tal-Istat u tal-intimata Carmen Farrugia sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' 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-intimata Carmen Farrugia (K.I. 889344M) ghall-fond 156 gja 37, Triq il-Kapuccini, Kalkara, 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 u tal-ligijiet vigenti talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fl-ammont globali ta' tmienja u tletin elf erba' mija tmienja u disghin Ewro u sittin centezmu (€ 38,498.60);

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mill-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, nkluz tal-intimata Carmen Farrugia, ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' April, 2022