QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta’ April 2022

Rikors Numru 222/2020 FDP

Fl-ismijiet

Carmel sive Charlo Spiteri (ID 471552M)

Vs

Avukat tal-Istat u Alfred Camilleri (ID 961245M)
Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri (ID 545351M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 7 ta’ Ottubru 2020, li permezz tiegħu ir-rikorrent Carmel sive Charlo Spiteri talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-fond* ***63, Aeneas, Triq San Leonardu, St. Peter’s, Ħaż-Żabbar,*** *illi huwa akkwista b’kuntratt ta’ donazzjoni mingħand il-mejta mama tiegħu Evelyn Spiteri tat-18 ta’ April 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, illi kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***“Dokument A”****.*

2. *Illi l-imsemmija Evelyn Spiteri kienet akkwistat il-proprjeta' de quo b'titolu ta' diviżjoni b'kuntratt tat-23 ta' Marzu 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Camilleri għal dawn l-aħħar ċirka erbgħin (40) sena bil-kera miżera ta' **€619.22c fis-sena**, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dan wara li kien inkera minn nanna tar-rikorrenti, ċioe Georgina Vassallo, kif jirriżulta anke minn ċedola hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument C"**.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirriżulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.*

5. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati Camilleri qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€619.22 fis-sena**, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

7. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

8. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimati Camilleri bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

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

10. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

11. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta'***

Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

12. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

13. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu 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 bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu 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 ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

15. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-***Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem***.*

16. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur*

tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

17. *Illi b'sentenza deċiża mill-****Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

18. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet 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-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Camilleri mill-fond de quo.*

GĦALDAQSTANT *ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri (K.I. 545351M) għall-fond 63 gja 27, Aeneas, Triq San Leonardu, St. Peter's, Ħaż-Żabbar, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti 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 għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fl-4 ta' Novembru 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in vena preliminarji r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta` din il-kawża u cioé ta` 63, Aenaes, Triq San Leonardu, St Peter's, Żabbar;*

   2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skontu qegħdin jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;*

   3. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll Konvenzjoni Ewropea (l-*

ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

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

5. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

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

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

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

9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-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-rikorrenti;*

10. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of*

appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur 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 lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

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

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

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

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat illi l-intimati Alfred Camilleri u Lilian Camilleri irrispondew għal dak mitlub fil-5 ta’ Novembru 2020 billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqas li jeżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi.

Ir-rikorrent kellu, u għad għandu sal-lum, għad-disposizzjoni tiegħu, rimedju effettiv skond l-art. 14 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta), li sal-lum pero’ naqas li jeżawrixxi, u li dwaru għandu kompetenza esklussiva l-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhumiex leġittimi kuntradittur biex iwieġbu għat-talbiet tar-rikorrenti f’din il-kawża, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza ta’ dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jinġiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

3. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, il-karenza ta‘ interess ġuridiku tar-rikorrent fit-talbiet proposti minnu, in kwantu diretti kontra l-esponenti, u jirrigwardjaw il-kiri lilhom sal-lum tal-fond 63, ġia 27, Aeneas, Triq San Leonardu, St Peter’s, Żabbar.

Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, kienu l-awturi tar-rikorrent li, b’għażla tagħhom, daħlu f’relazzjoni lokatizzja diretta mal-esponenti, u aċċettaw mingħandhom il-ħlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien, sa riċentement, mingħajr riżerva jew opposizzjoni.

4 Fil-mertu, u f’kull każ, in kwantu applikati għall-esponenti f’dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta‘ protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli ma kinux meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b’xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta‘ xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta‘ din il-kawża.

5. Mingħajr preġudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda.

6. F’kull każ, il-kera attwalment pagabbli mill-esponenti llum skond il-liġi fir-rigward tal-fond mertu tal-kawża hija ferm ogħla mill-kera xieraq

(fair rent) altrimenti pagabbli skond il-liġijiet speċjali tal-kiri, u dan wara l-emendi estensivi introdotti bl-Att X tal-2009.

7. Mingħajr preġudizzju wkoll, in kwandu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-esponenti dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha kif imposti fuqhom mil-liġijiet applikabbli.

8. Mingħajr preġudizzju wkoll, u f'kull każ, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti għandha ċċaħħad lill-esponenti minn xi drittijiet mogħtija lilhom bħala inkwilini tal-fond mertu tal-kawża skond il-liġijiet viġenti, fiċ-ċirkostanzi partikolari, kemm personali u anke finanzjarji tagħhom, fid-dawl ukoll tal-mod kif l-istess fond għadda għand ir-rikorrent, u l-awturi tiegħu, b'titolu gratwitu.

9. Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi:

4. Rat illi fit-12 ta' Novembru 2020 il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għat-18 ta' Jannar 2021.

5. Rat l-affidavit ta' **Charlo Spiteri** ppreżentat fis-26 ta' Novembru 2020. (fol 50)

6. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2021 ġiet imqabbda il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi bħala Perit Ariktett biex tevalwa l-fond u tistabilixxi l-valur lokatizzju mis-sena 1980 'il quddiem.

7. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentat fil-5 ta' Marzu 2021 (fol 64).

8. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat li saru fit-12 ta' Mejju 2021 (fol 93), li għalihom rrispondiet il-Perit Elena Borg Costanzi fil-25 ta' Mejju 2021 (fol 97).

9. Rat l-affidavit ta' **Alfred Camilleri** ppreżentat fid-9 ta' Novembru 2021 (fol 104).

10. Rat ix-xhieda ta' Charlo Spiteri in kontro-eżami datata 9 ta' Novembru 2021 (fol 125).

11. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2021, bi qbil mal-partijiet, ġie dikjarat illi l-partijiet ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrent Charlo Spiteri ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2021 (fol 129).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Frar 2022 (fol 142).

14. Rat illi fil-15 ta' Frar 2022, l-abbi difensur ta' l-intimati konjuġi Camilleri għarrfet illi kienet ser tistrieħ fuq il-provi li kien hemm.

15. Rat illi fil-15 ta' Frar 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St. Peter's Żabbar, li huwa akkwista b'donazzjoni mingħand id-defunta ommu permezz ta' Evelyn Spiteri datata **<u>18 ta' April 2012</u>** eżebit bħala Dok A.

17. Jirriżulta li oriġinarjament, omm ir-rikorrenti Evelyn Spiteri kienet akkwistat l-imsemmija proprjetà b'titolu ta' diviżjoni b'kuntratt datat 23 ta' Marzu 1970, eżebit bħala Dok B.

18. Jirriżulta li l-imsemmi fond mhuwiex fond dekontrollat kif jidher minn Dok D eżebit. Il-fond in kwistjoni huwa llum mikri lill-intimati b'kera ta' Ewro 619.22 fis-sena kif jirriżulta miċ-ċedola eżebita Dok C.

19. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur tas-suq tal-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu St. Peter's Żabbar ġie stmat għal valur ta' Ewro 350,000.

20. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-1980 sal-2020.

    - Il-valur lokatizzju fl-1980-1985 kien ta' Ewro 650 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1986-1991 kien ta' Ewro 1,100 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1992-1997 kien ta' Ewro 1,750 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1998-2003 kien ta' Ewro 2,600 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2004-2009 kien ta' Ewro 4,000 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2010-2015 kien ta' Ewro 5,500 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2016-2020 kien ta' Ewro 5,500 fis-sena.

21. In eskussjoni għad-domandi ta' l-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li hija tat deskrizzjoni tal-fond li kien jinkludi l-ambjenti kollha, u hija ma ġietx inkarigata sabiex tagħmel stima ta' spejjeż. Hija kkonfermat, li l-kundizzjoni tal-aperturi u s-soqfa għandhom effett fuq il-valur, iżda hija ħadet il-fatturi kollha in konsiderazzjoni.

22. Permezz ta' dan il-każ ir-rikorrent qed jipproċedi għal kumpens stante li ma jistax iżid il-kera, għaliex dak li effetivament jista' jitlob huwa dak limitat bl-Artikolu 1531C tal Kodiċi Ċivili.

Ikkunsidrat

23. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Alfred u Lilian Camilleri, u jirrendiha impossibbli li r-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond, konsegwentement qed jikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

24. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Alfred Camilleri u Lilian Camilleri qajmu, is-segwenti difiżi:

    a) Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319), billi r-rikorrenti naqas li jeżawrixxi r-rimedji ordinarji skont il-liġi.

    b) Preliminarjament, l-intimati Camilleri mhumiex il-leġittimi kontradittturi, għaliex l-istess talbiet jistgħu jinġiebu biss kontra l-Gvern.

    c) Preliminarjament, il-karenza tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti in kwantu diretti kontra l-intimati Camilleri dwar l-imsemmija kirja. Dan għaliex kienu l-awturi tar-rikorrent li daħlu f'relazzjoni lokatizzja diretta u aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħajr oppożizzjoni.

    d) Fil-mertu, ġie sostnut, li mhwiex minnu li r-restrizzjoni ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet ma kinitx meħtieġa, jew li toħloq bilanċ mhux proporzjonat u mhux ġustifikat.

    e) It-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

    f) Il-kera mħallsa attwalment hija ferm ogħla mill-fair rent, pagabbli skont il-liġijiet speċjali tal-kera, u dan wara l-emendi tal-Att X tal-2009.

    g) L-intimati Camilleri dejjem wettqu l-obbligi legali imposti fuqhom mil-ligi, b'hekk il-pretensjonijiet tar-rikorrenti in kwantu diretti kontra l-intimati Camilleri huma bla fondament fil-fatt u fid-dritt.

h) <u>L-intimati m'għandhomx jiġu imċaħħda minn ebda dritt bħala inkwilini tal-fond mertu tal-kawża odjerna.</u>

i) <u>Għal dawn ir-raġunijiet, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda.</u>

25. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari**, ġie sostnut, li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji.

26. Din il-Qorti tqis li kemm-il darba ir-rikorrent kien jirrikorri għall-Bord Li Jirregola l-Kera, kif kellu kull dritt li jagħmel sabiex tiġi aġġustata l-kera quddiem il-Bord sabiex tirrifletti aktar iż-żminijiet tal-lum, xorta waħda, ma kinitx ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju tal-lum. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għal ksur ta' drittijiet tal-bniedem.

27. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Camilleri.

28. **Dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari**, ġie eċċepit li l-intimati Camilleri mhumiex il-leġittimi kontradittur, għaliex it-talbiet tar-rikorrent jistgħu jinġiebu biss kontra l-Gvern.

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

    "Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ... il-ħsieb dejjem kien ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".

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

30. Għandu jingħad illi, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhuwiex obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

31. Minkejja dan, l-intimat bħala inkwilin għandu l-interess ġuridiku neċessarju sabiex ikunu parti f'dan il-każ, in vista tal-fatt ukoll, li jridu jitħarsu l-interessi tiegħu bħala inkwilin fil-fond *de quo*. (Ara **Anthony Cesareo et vs L-Avukat Ġenerali** (84/2018/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021).

32. Għalkemm, l-intimati Camilleri mhumiex ser jiġi tenuti responsabbli għal danni u spejjeż ġudizzjarji, iżda xorta għandhom kull interess li jkunu parti fil-proċedura odjerna, b'hekk mhumiex ser jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju. Iżda, kif ben stabbilit fil-ġurisprudenza, l-intimati Camilleri bħala ċittadini privati mhumiex ser ikun tenuti responsabbli għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali.

33. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati Camilleri, fis-sens li f'din il-proċedura, l-intimati Camilleri xorta huma meqjusa li għandhom interess fil-każ, kwindi ma jistax jingħad li mhumiex il-leġittimi kontradditturi.

34. **Dwar it-tielet eċċezzjoni preliminari**, ġie eċċepit il-karenza tal-interess ġuridiku tar-rikorrent, in kwantu diretti kontra l-intimati Camilleri, u jirrigwardaw il-kiri tal-imsemmi fond. Dan għaliex kienu proprju l-awturi tar-rikorrent li b'għażla tagħhom daħlu f'relazzjoni lokatizzja.

35. Jiġi osservat illi l-fatt innifsu li l-predeċessuri tar-rikorrent, meta kkonċedew il-kirja, kienu konsapevoli tal-eżistenza tar-reġim legali tal-Kap 69, ma jimplikax li wieħed ma jistax jipproċedi b'każ Kostituzzjonali sabiex jiġi mistħarreġ jekk ir-reġim leġislattiv in vigore illediex id-drittijiet fondamentali ta' sid il-fond. Jiġi puntwalizzat, li f'każ Kostituzzjonali bhal dan in eżami, l-istħarriġ fil-mertu rikjest jittratta l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali o meno. Għalhekk, il-fatt *per se* tal-konsapevolezza tal-aventi kawża tar-rikorrenti dwar il-liġijiet viġenti ma timpinġix fuq l-eżitu tal-każ in materja.

36. In vista tas-suespost, l-argument fit-tielet eċċezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrent, ma ireġġix. Fil-fatt, ir-rikorrent, għandu interess jipproċedi sabiex jiġi indagat jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu. Ir-rikorrent ipproċeda kontra l-Avukat tal-Istat, kif ukoll kontra l-intimati Camilleri għal kull interess li jista' jkollhom.

37. Għalhekk, tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimati Camilleri.

38. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li mhuwiex minnu, li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali tal-liġijiet ma kienx neċessarju, jew joħloq żbilanċ sproporzjonat għar-rikorrent, jew ksur tad-drittijiet fondamentali.

39. Dan ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat, li ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu, u għalhekk tali eċċezzjoni ta' l-intimati Camilleri ser jiġi trattat fil-mertu aktar 'il quddiem.

40. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Din hija kwistjoni li ser tiġi trattata aktar ‘il quddiem fil-mertu u għalhekk tali eċċezzjoni ser tiġi kkunsidrata aktar ‘il quddiem.

41. **Dwar is-sitt eċċezzjoni** tal-intimati, ġie eċċepit, li wara l-emendi estensivi tal-Att X tal-2009, il-kera li l-intimati Camilleri qed iħallsu hija ferm ogħla mill-kera xieraq (fair rent).

42. Il-Qorti tosserva illi l-mansjoni ta’ din il-Qorti, f’Sede Kostituzzjonali, evidentement, mhijiex li tevalwa jekk il-kera imħallsa hijiex ekwivalenti għal kera xieraq. Iżda, l-istħarriġ ta’ din il-Qorti huwa strettament konness ma jekk hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali

43. Għaldaqstant, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.

44. **Dwar is-seba’ eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimati Camilleri, dejjem wettqu l-obbligi kontrattwali u legali tagħhom kif imposti fuqhom skont il-liġijiet applikabbli.

45. Il-Qorti hawn tosserva illi l-fatt li l-intimati dejjem wettqu l-obbligi kontrattwali tagħhom u ħallsu l-kera mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat. Madankollu, il-fatt li l-intimati dejjem wettqu l-obbligi tagħhom u ħallsu l-kera, ifisser ċertament, li m’hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali da parti tagħhom. Di fatti, ma jistax jingħad, li l-pretensjonijiet tar-rikorrent, li sofra ksur tad-dritt fondamentali, huma bla fondament fil-fatt u fid-dritt, ma tistax tintlaqa’

46. Kif diġà ribadit, l-intimati qua inkwilini, qatt ma jistgħu jinstabu ħatja ta’ ksur ta’ drittijiet fondamentali f’dan il-każ, peress li huma biss adirexxew ruħhom mal-liġijiet viġenti. Iżda, ir-rikorrent ma pproċediex biss kontra l-intimati Camilleri, iżda wkoll kontra l-Avukat tal-Istat għalhekk il-pretensjonijiet tar-rikorrent iridu jiġu mistħarrġa ulterjorment fil-konfront tal-Avukat tal-Istat, b’hekk ma jistax jingħad li huma bla fondament fil-fatt u fid-dritt. Abbażi ta’ dak li ser jiġi deċiż aktar ‘il quddiem fil-mertu, dwar dan, tirrespinġi s-seba’ eċċezzjoni.

47. Għaldaqstant, tiċħad is-seba’ eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.

48. **Dwar it-tmien eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li din il-Qorti m’għandhiex iċċaħħad lill-intimati Camilleri minn drittijiet mogħtija lilhom bħala inkwilini tal-fond mertu tal-każ. Din il-Qorti ser tipproċedi fl-istħarriġ tagħha jekk kienx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent. Inoltre`, din il-Qorti ser timxi strettament ma dak mitlub fit-talbiet kif dedotti, fejn ir-rikorrent talab rimedji jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu iżda ma talabx speċifikament l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond. Lanqas ma ġie mitlub ebda rimedju konness mad-drittijiet tal-intimati Camilleri. Għalhekk, din il-Qorti, evidentement se żżomm strettament ma’ l-istħarriġ relevanti f’dan il-każ, li jikkonċerna hemmx ksur ta’ l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropa. Dan ċertament ma jimpinġix fuq id-drittijiet mogħtija lill-

intimati Camilleri permezz tal-liġijiet viġenti. Inoltre`, kien inutli, l-kumment sostnut f'din is-seba' eċċezzjoni tal-intimati dwar il-mod kif il-fond għadda għand ir-rikorrent b'titolu gratuwitu. Dan ċertament, huwa fatt li ma jimpinġix lanqas fuq l-analiżi legali neċessarja, fil-każ in eżami.

49. Għalhekk, tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.

50. **Dwar id-disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut li għar-raġunijiet mogħtija fl-eċċezzjonijiet, it-talbet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda. Abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż aktar tard fil-mertu ta' dan il-kaz, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

51. Għaldaqstant, tiċħad id-disa' eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat

52. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu.

53. Jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-imsemmi fond mingħand id-defunta ommu Evelyn Spiteri, dan peress li sar **<u>kuntratt ta' donazzjoni mingħand omm ir-rikorrent</u>**, liema kuntratt ta' donazzjoni huwa datat **18 ta' April 2012**, u huwa eżebit bħala Dok A mar-rikors promotur. Fl-istess sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie sostnut, li r-rikorrent ippreżenta fl-atti il-prova tat-titolu tiegħu.

54. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

55. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 63 Aeneas, Triq San Leonardu, St Peter's Ħaż-Żabbar, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 u bil-liġijiet viġenti, meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati.

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

57. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar.

58. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat issottolinea u analizza l-perspettiva tal-każ mhux mil-lat tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, iżda s-

sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma prinċiplament ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan sar in linea responsiva għat-talbiet tar-rikorrrent kif dedotti, fejn it-talba għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali saret biss abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

59. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika u jilleġisla fl-interess ġenerali, sabiex jipproteġi persuni ma jitkeċċewx mid-dar ta' abitazzjoni.

60. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrent fil-premessi, sostna li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-kommunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrent, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrent, stante li l-inkwilini Camilleri fil-każ in eżami, baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, stante li din hija kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-kera ma setgħetx tiżdied b'mod ekwu u ġust, skont il-valur tas-suq illum, stante li dak li jista' jirċievi s-sid huwa limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

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

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct*

*rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

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

    Fil-każ suċitat ingħad:

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

65. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

    *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property ... See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

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

    "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which*

has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

67. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent sostna, li jirċievi kera miżera ta' €619.22 fis-sena meta fl-2010-2020, il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €5,500 fis-sena. Għalhekk, apparti l-kera irriżorja, ir-rikorrent qed jilmenta wkoll mill-fatt li huwa ferm diffiċli li jirriprendi l-fond lura mingħajr inkwilinat. In fatti, ir-rikorrent qed jilmenta li inħolqot relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin, b'mod li tnaqqas ferm it-tgawdija tas-sid għall-proprjeta` tiegħu.

68. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu St Peter's Ħaż-Żabbar, ilha għaddejja għal diversi snin u hija koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrent huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li m'hemmx garanzija proċedurali u terminu raġonevoli meta r-rikorrent jista' jirċievi l-proprjeta` lura minn kull inkwilinat. Fil-fatt, ġie sostnut mir-rikorrent, li din l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

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

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

70. Ir-rikorrent, issottolinea li bis-saħħa tal-Kap 69 kif emmendat seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, b'mod li kien hu li ġarr il-piż finanzjarju matul is-snin, meta il-kera tal-imsemmi fond ma setgħetx togħla aktar minn dak permess mil-liġi, ċioe` mill-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

71. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument.

72. Jingħad, di fatti, li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilin bi ksur tad-dritijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju kif ukoll il-piż dwar deprivazzjoni ta' proprjeta` huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrent. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

73. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proprozjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda u ta' kwalita`, b'mod li l-limitazzjoni u l-kontroll tal-kontrattazzjoni libera fil-kirjiet tiggarantixxi saqaf għal min huwa fil-bżonn. B'referenza għat-tielet element, ġie ssotnut fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li ma ntweriex mir-rikorrent li huwa ġarrab piż eċċezziv u sproporzjonat.

74. Madankollu, b'refereneza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxielux jipprova li jinżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

75. Għalhekk, dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. L-argument tal-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrent u l-*aventi causa* tiegħu daħlu minn jeddhom f'kuntratt ta' kirja u ma kellhomx problema bil-pussess tal-inkwilin, ċertament mhuwiex argument validu biex jingħad li ma kienx hemm interferenza mill-Istat fil-każ in eżami. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu.

76. Mir-riżultanzi diġa' ndikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

77. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-liġijiet viġenti ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

78. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrent twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu u għalhekk hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

79. Għalhekk, id-difiżi sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat f'dan ir-rigward, ma jistgħux jiġu kkunsidrati favorevolment.

Kumpens

80. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdielu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandu r-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

81. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

82. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

83. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrent, talab għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferta mir-rikorrent u dana abbażi tal-fatt illi kien ilu jinkera għal erbghin sena "bil-kera miżera ta' €619.22 fis-sena" mis-sena 1980 'il quddiem.

84. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent wara li ppreżenta skeda tal-ġurisprudenza nostrana reċenti, hu talab kumpens skont il-prinċipju tar-*restitio in integrum* kif ukoll interess ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data tal-preżentata tal-każ sad-data tal-pagament effettiv.

85. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu issotolinea, li d-drittijiet fundamentali huma drittijiet personalissimi li ma jistgħux jiġu trasferiti *causa mortis*, u lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis*. Inoltre`, ikompli l-argument, li biex persuna jkollha dritt ta' azzjoni dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, irid ikollha status ta' vittma, u dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ġie derivat mill-kunċett ta' vittma indiretta kif deċiż mill-Qorti ta' Strasburgu, anke jekk f'każijiet ta' natura u xorta oħra. Għalhekk, qed jiġi argumentat, mill-Avukat tal-Istat, li vittma jista' ikun biss ir-rikorrent li qed jipproċedi bil-każ in eżami u mhux bħala werriet tad-defunta ante kawża tiegħu.

Data ta' leżjoni

86. Il-Qorti tosserva illi l-ewwel illi għandha tistabbilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

87. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendi illi l-kumpens illi huwa għandu jingħata sa mis-sena 1980, sena minn meta, skond ir-rikorrent il-fond kien qiegħed jinkera bil-kera miżera.

88. Jirriżulta, madanakollu, illi r-rikorrent fl-ebda stadju tal-provi tiegħu ma qatt ippreżenta dokumentazzjoni li turi minn meta bdiet il-kirja.

89. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati ippreżentaw ktieb tal-kera li juri li Evelyn Spiteri rċeviet kumpens ta' Lm140 fis-16 ta' April 1980 mingħand l-intimati ghall-kirja kif ukoll irċeviet is-somma ta' sitta u għoxrin Liri Maltin (Lm26) għal sitt xhur kera li jagħlaq fit-23 ta' Settembru 1980 – riċevuti oħra għall-perjodi kollha sa' 2008 ġew ippreżentati wkoll mill-intimati.

90. Jirriżulta, għalhekk, illi jidher li l-kirja bejn l-intimati konjuġi Camilleri u Evelyn Spiteri bdiet fis-16 ta' April 1980.

91. Jirriżulta, madanakollu, illi r-rikorrent odjern, Carmel sive Charlo Spiteri, akkwista l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 63, Saint Leonard Street, Żabbar, mingħand ommu Evelyn Spiteri, waqt li ommu kienet għadha ħajja, permezz ta' **kuntratt ta' donazzjoni**, liema kuntratt sar fit-18 ta' April 2012.

92. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża 'Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et' deċiża reċentement, ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *12. Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Tereza Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala l-eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat, u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu w indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta tal-attriċi u*

> *<u>li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni.</u> Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat.*

93. Il-Qorti tosserva illi, abbażi tat-tagħlim tas-sentenza fuq riferta, huwa ċar illi persuna leża għandha dritt titlob ir-risarċiment għad-danni illi setgħu sofrew l-antenati tiegħu f'każ illi tali persuna hija **l-eredi universali ta' tali persuni**.

94. Il-Qorti ghalhekk tifhem li, abbażi ta' tali tagħlim, kieku r-rikorrenti odjern daħal fiż-żarbun ta' ommu, Evelyn Spiteri, bħala eredi taghha u akkwista l-post meritu tal-kawża odjerna, bħala wirt minghand ommu, huwa kien ikollu d-dritt illi jitlob kumpens, mhux biss għal-leżjoni illi huwa sofra minn meta sar sid tal-fond, iżda wkoll għal-leżjoni illi setgħet sofriet ommu wkoll.

95. Fil-każ odjern, madanakollu, il-fatti tal-każ huma differenti – dana qiegħed jingħad, għax ir-rikorrent ma sarx prorpretarju tal-fond riżultat ta' eredita', iżda sar propretarju tal-fond riżultat ta' kuntratt ta' donazzjoni, bir-riżultat illi huwa ma għandux id-dritt illi jitlob kumpens għal danni li setgħet sofriet ommu wkoll.

96. Għalhekk, stabbilit dana il-fatt, u kkonsidrat li l-fond sar propjeta tar-rikorrenti fit-18 ta' April 2012, kwalsiasi kumpens illi huwa għandu dritt jitlob għandu jibda jiddekorri minn dakinhar li sar propretarju tal-fond, ossija mit-**18 ta' April 2012** 'il quddiem.

Danni Pekunjarji

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

> *... għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll*

l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

98. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċċitata ta' **Rita Falzon**;

Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

99. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30 % mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

100. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 20 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2012 sa Awissu 2020:

- Il-valur lokatizzju fl-2010-2015 kien ta' Ewro 5,500 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2016-2020 kien ta' Ewro 5,500 fis-sena.

101. Il-Qorti tosserva illi, fil-kostatazzjonijiet tagħha, l-abbli Perit Tekniku għamlet il-valutazzjoni tagħha sas-sena 2020, ossija d-data meta saret il-kawża odjerna.

102. Il-Qorti tosserva, madanakollu, illi jirriżulta illi, sa llum l-intimati għadhom jirrisjedu fil-fond meritu tal-kawża odjerna, u għalhekk ikun opportun illi r-rikorrent jingħata kumpens għal vjolazzjoni sad-data tas-sentenza, ossija April tas-sena 2022.

103. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn April tas-sena 2012 sa April tas-sena 2022, ossija għaxar snin sħaħ:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €55,000.
b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal €16,500), li jħalli bilanċ ta' €38,500.
c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €7,700), li jħalli bilanċ ta' €30,800.
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2012 'il quddiem. Jirriżulta, mill-atti, li depositu wieħed sar fil-Qorti, fl-ammont ta' €262.65 flimkien ma' spejjeż ta' €46.95, li flimkien jagħmlu €309.60 għall-kera li tagħlaq fil-21 ta' Settembru 2020. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas tammonta għal €262.65, li għalhekk iħalli bilanċ finali ta' **tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35).**

104. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' **tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35)** li huwa għall-perjodu bejn April 2012 u April 2022.

105. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrent jingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

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

107. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata għal għaxar snin, il-kumpens għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

108. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **ħamsa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€35,537.35)**.

Rimedju ulterjuri

109. Il-Qorti ser tipprovdi li fl-eventwalita’ li l-intimati Camilleri jmutu, f’każ li jkun hemm xi ħadd mill-ulied reġistrat fuq l-imsemmi fond, sakemm tali “wild naturali jew legali” ta’ l-intimat, kif imsejjaħ fil-Kodiċi Ċivili, indikat wkoll bħala “membri tal-familja tal-kerrej” fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuna għandu dritt jibqa’ jabita fil-fond bħala “kerrej” a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili.

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

111. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili. Dan qed jingħad mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti;

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrent u tal-intimati;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Camilleri.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta’ l-Avukat tal-Istat.

Tilqa’ l-**Ewwel Talba** tar-rikorrent limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni għall-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St. Peter’s Ħaż Żabbar lill-intimati Camilleri, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta). Konsegwentement, ir-rikorrent għandu jingħata kumpens, kif ser jiġi indikat hawn taħt.

Tipprovdi ulterjorment, li kwalsiasi iben l-intimati Camilleri u kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati m’għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 ul-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt tal-intimati Camilleri, mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Tilqa’ t-**<u>Tieni Talba</u>** tar-rikorrent u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta’ Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

Tilqa’ t-**<u>Tielet Talba</u>** kif ġej u:

Tillikwida l-ammont li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens fl-ammont ta’ tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **ħamsa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€35,537.35)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Tilqa’ r-Raba’ Talba kif ġej:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta’ tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **ħamsa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€35,537.35)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati Camilleri għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur