PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-7 TA' LULJU 2022

Kawza Numru: 5K

Rik. Kost. 143/2021 RGM

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (K.I. 816157M)

vs.

Lawrence Zammit (K.I. 0361866M)
Ruth Zammit (K.I. 195568M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto**ipprezentat fl-10 ta' Marzu, 2020 li permezz tieghu wara li ppremettiet:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 121, Triq il-Kapuccini, Kalkara illi hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

2. Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimati konjugi Zammit mid-19 ta' Awwissu 1989 versu l-kera mizera ta' Lm 60.00c fis-sena.

3. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqghet toghla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum ghandha kera ta' €210 fis-sena.

4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Zammit qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €220.00c 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.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghux 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.

7. 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.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini Zammit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

10. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista jitlob li tircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza millPrim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-

ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

12. Illi gialadarba r-rikorrenti qed ssofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

13. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

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

15. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu

tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi

ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin
(22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

17. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta'

Ottubru 2019 fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta' €35,000.

18. Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza
sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

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

Talbet lill-Qorti:

(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 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Lawrence Zammit (K.I. 0361866M) u Ruth Zammit (K.I. 195568M) ghall-fond 121, Triq il-Kapuccini, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz u partikolarment l-izgumbrament tal-intimati Lawrence u Ruth Zammit mill-fond de quo.

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

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

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

Rat ir-**Risposta ta' l-Avukat tal-Istat** ipprezentata fid-29 t'April, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti trid iġġib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond in mertu, u ċioe', 121 fi Triq il-Kapuċċini, Kalkara;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti trid ġġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap**

69 tal-Liġijiet ta' Malta) u għall-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan għaliex il-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962*** *jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)."*;

F'kull każ, l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel

sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

6. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix mistħoqqha;

7. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma tista' qatt tiġi kkumpensata u/jew mħallsa xi danni għall-perjodi li fihom ma kellha l-ebda jedd legali li tirċievi l-kera;

8. Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn id-dispożizzjonijiet u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, jeħtieġ li tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

9. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

10. F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Zammit. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Rat ir-**Risposta ta' Lawrence u Ruth konjugi Zammit** ipprezentata fis-6 ta' Mejju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament, kirja hija waħda ġusta u ma jeżistux 1- elementi estremi fil-liġi sabiex jigu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

2. Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw il- valur tal- fond fis-suq mid- data tal-allegat ksur sad-data tal- prezentata tar-rikors għab-bazi tan- natura tal- fond illum u fuq 1- użu tal- fond illum u mhux abbazi ta' spekulazzjoni fuq il- fond jew 1-użu tiegħu.

3. Illi kwalunkwe kera' li tista' tiġi stabbilita għandha tkun waħda li tieħu effett b'mod gradwali.

4. Illi 1- esponenti m' humiex il- leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġ i ddikjarat li 1- esponenti b'xi mod qieghdin jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill- Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma qatt ma kellhom u m'ghandhom ebda poter leġislattiv u ċertament m' hemm 1ebda ness bejn il-ksur tad- drittijiet lamentat mir- rikorrenti u 1- aġir tagħhom.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent ilium jirċievi kera għal fond mertu ta' dawn il- proċeduri li tenut kont ghaċ-ċirkostanzi kollha tal- kaz jikkostitwixxi *"fair rent"* u għalhekk ma jistgħux isostnu li qiegħdin jiġu leżi xi drittijiet tagħha kif vantat minnha fir-rikors promotur.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi annessi mar-rikors promotur kif ukoll dawk li tressqu fil-mori tal-kawża;

Rat illi fid-19 ta' Mejju 2021 il-Qorti nominat bħala perit tekniku lill-Perit Arkitett Mario Cassar sabiex jirrelata fuq il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1990 sa Marzu 2021, f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed;

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat tat-23 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha eċċepixxa ulterjorment:

1. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u dan peress illi skond l-artikolu 4A tal-Kap 69 hija issa tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għal żieda fil-kera, liema żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

2. Illi meta hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, l-ammont ta' kumpens dovut lis-sidien huwa ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq.

3. Illi skond l-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kijra jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom il-protezzjoni mill-Istat. Għalhekk b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement il-Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif issa viġenti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fl-1 ta' Ġunju 2021 u maħluf fl-14 ta' Ottubru 2021;

Rat id-domandi in eskussjoni ppreżentati mill-Avukat tal-Istat fit-12 ta' Novembru 2021 u r-risposti tal-perit tekniku ppreżentati fit-18 ta' Jannar 2022;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-18 ta' Frar 2022; in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta' Frar 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Żammit tal-11 ta' Marzu 2022;

Rat id-digriet tas-6 ta' April 2022 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti

Fid-19 ta' Awissu 1989 il-fond mertu tal-kawża, 121, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, kien inkera lill-intimati konjuħi Żammit bil-kera ta' sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena meta l-fond kien jappartjeni lil Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, omm ir-rikorrenti.

Maria Teresa Caruana Gatto mietet fis-27 ta' April 2014 u b'testment sigriet tas-7 ta' Lulju 1992 ħalliet lit-tlett uliedha bħala eredi universali tagħha.

Fis-17 ta' April 2015 it-tlett eredi għamlu d-dikjarazzjoni 'causa mortis' tal-immobbli li huma wirtu mingħand ommhom.

B'kuntratt ta' diviżżjoni ppubblikat min-Nutar Dr Alicia Agius fit-3 ta' Novembru 2016 il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie assenjat lir-rikorrenti.

B'effett tal-Att X tal-2009 il-kera awmentat għal €185 fis-sena b'effett mill-1 ta' Janar 2010 li baqgħet togħla kull tlett snin skond ir-rata ta' inflazzjoni u fis-sena 2021 kienet €210 fis-sena.

Fl-10 ta' Marzu 2021 ir-rikorrenti intavolat dawn il-proċeduri li permezz tagħhom qed titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li d-drittijiet fundamentali tagħha protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi u għalhekk qed titlob ukoll danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Illi fil-mori tal-kawża, preċiżament fl-1 ta' Ġunju 2021, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 li żied Artikolu 4A fil-Kap. 69, l-effetti ta' liema ser jiġu spjegati aktar 'l isfel.

Illi b'sentenza tal-24 ta' Jannar 2022 il-Bord li Jirregola l-Kera, fuq rikors intavolat mill-istess rikorrenti fil-kawża odjerna, iddikjara li l-intimati konjuġi Żammit huma l-inkwilini tal-fond de quo; iddikjara illi l-kera tal-fond de quo għandha tiġi awmentata għal €6,450 għall-ewwel sentejn; €7,525 għat-tielet u

r-raba' sena; għal €7,599 għall-ħames u s-sitt sena, filwaqt li ċaħad it-talba għall-iżgumbrament tal-konjugi Zammit "stante li huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi".

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilha ġġib il-prova tat-titolu tagħha.

Huwa miżmum illi fi proċeduri ta' din ix-xorta mhux meħtieġ li r-rikorrenti turi li għandha titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[1]

Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentat flimkien mal-affidavit tagħha, kopja tal-kuntratt ta' diviżżjoni tat-3 ta' Novembru 2016. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jiddikjara illi mill-provi dokumentarji mressqa mir-rikorrenti jinsab sodisfatt illi r-rikorrenti tassew għandha titolu fuq l-immobbli mertu tal-kawża.

Il-prova dwar il-kirja tinsab ukoll imressqa b'mod sodisfaċenti mill-kopji tal-irċevuti tal-kera eżebiti mill-intimat Zammit u kkonfermata bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata.

Mhux leġittimu kontraditturi

L-intimata Zammit eċċepew illi ma humiex il-leġittimi kontraditturi għall-iskopijiet ta' din il-kawża.

Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-

[1] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** - Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) - 7 ta' Frar 2017.

sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 qed jinkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti seħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju jingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimati Zammit. L-intimati Zammit ġew mħarrka għaliex għandhom interess fil-kawża, billi l-mertu jirrigwarda immobbli li huma kienu u għadhom qed iżommu b'titolu ta' kera.

Fil-premessa numru 18 tar-rikors promotur ir-rikorrenti tirreferi għal sentenza fejn fi proċeduri simili għal dawk odjerni l-qorti kienet ordnat mhux biss il-ħlas tad-danni iżda wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilin.

Huwa l-attur illi jagħti forma lill-azzjoni tiegħu u għalhekk fiċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad illi l-inkwilini tal-fond de quo ma għandhomx leġittimazzjoni passiva għal din l-azzjoni.

Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi bħal fil-każ odjern, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri

kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilin.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Zammit dwar il-leġittimita' passiva tagħhom f'dawn il-proċeduri.

Ikkunsidrat;

Rinunzja tal-azzjoni bl-aċċettazzjoni tal-kera

Fil-ħames eċċezzjoni tagħhom l-intimati Zammit jeċċepixxu illi una volta r-rikorrenti llum tirċevi l-kera li hija 'fair rent' allura ma tistax issostni li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha.

Mill-atti jirriżulta li minn Frar 2020 il-kera bdiet tiġi depożitata l-Qorti.[2] Preċedentement il-kera kienet qed tiġi aċċettata.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) mogħtija fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[3]

Il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament.

Kif ser naraw f'aktar dettal 'il quddiem, il-quantum tal-kera pagabbli fiż-żmien rilevanti ma hux ammont pattwit bejn il-partijiet iżda huwa ammont stabbilit bil-liġi hawn attakkata u sfurzat fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom.

Il-jeddijiet fundamentali ma jintilfux billi s-sid jirċevi ammont ta' kera sfurzat fuqu bil-liġi li qed jikkontesta. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera sfurzat fuq ir-rikorrenti, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-

[2] Paġna 130 tal-proċess
[3] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

rikorrenti sabiex tadixxi lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Zammit dwar l-effetti tal-aċċettazzjoni tal-ħlas tal-kera.

Ikkunsidrat;

Mertu

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Permezz tal-ewwel parti tal-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta b'effett tal-Kap 69 kif ukoll b'effett tal-Att X tal-2009.

Tenut kont illi l-mertu tal-kawża jirrigwarda kirja protetta bis-saħħa tal-Kap. 69, liġi li daħlet fis-seħħ fis-sena 1931, Kap 69 huwa salvagwardjat bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi illi:

> Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussesstagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà lijistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihomdik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġimiksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għalkumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xipersuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà;jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwamsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Inżamm illi għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk kirja protetta bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi rilevanti tal-Kodiċi Ċivili ma tintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni (**Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et.** - Qorti Kostituzzjonali - 28 ta' April 2021).

Dwar l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-**Att X tal-2009,** anke hawn tali ilment mhux fondat in kwantu l-Att imsemmi żied fil-**Kodiċi Ċivili l-Artikolu 1531C** li b'effett tiegħu, b'referenza għall-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni li ilhom fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ġiet miżjuda l-kera minn kif kien qed jirċevi sid il-kera taħt il-Kap. 69 Artikolu 1531C.

Artikolu 1531C tal-Kap. 16 kien jipprovdi qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 illi fin-nuqqas ta', "..... ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont". Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Maria Concetta Camilleri et. vs Avukat tal-Istat et**. mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2022, il-bidla bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 permezz tal-Att X tal-2009 "… kienet intiża biex ittejjeb il-posizzjoni taħt il-Kap. 69 li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jawtorizza żieda sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta għal Awwissu 1914. Għalhekk dik id-dispożizzjoni ukoll żgur li ma kellhiex l-effetti li jissemmew f'paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiċħad it-talba tar-rikorrenti inkwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni sew fir-rigward tal-Kap 16, sew fir-rigward tal-Att X tal-2009.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrenti issejjes ukoll it-talbiet tagħha fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi illi:

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

Ir-rikorrenti isostni illi fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 ċaħħadha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex kienu jagħmluha kważi mpossibbli li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi kienet tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Agius; sew għaliex il-liġi attakkata kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilinat kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lill-persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni għat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu

mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Dan il-bilanċ jinżamm jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[4]

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

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

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

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended*

to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[5]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 inkluż l-emendi bl-Att X tal-2009 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti u tal-aventi kawża tagħha għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu jġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet kera baxxa ħafna li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta' Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti u l-ante kawża tagħha qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif dikjarat fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[6] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena skond il-liġi fiż-żmien rilevanti ammontat għal €210, b'mod li

[5] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[6] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

kienet il-bogħod ħafna milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[7]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma kienux joffru rimedju għal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tas-sidien billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak tal-pubbliku in ġenerali.

In oltre b'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija f'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Difatti kif rajna supra, mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrenti adixxiet il-Bord li Jirregola l-Kera, li b'sentenza tal-24 ta' Jannar 2022 iddikjara li l-kera tal-fond de quo għandha tiġi awmentata għal €6,450

[7] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Mejju 2021.

għall-ewwel sentejn; €7,525 għat-tielet u r-raba' sena; għal €7,599 għall-ħames u s-sitt sena.

Din is-sentenza mhiex appellata tal-Bord hija biex ngħidu hekk iċ-ċertifikat dwar kemm il-Kap 69 u l-Att X tal-2009 kienu qegħdin fiż-żmien rilevanti jilledu jeddijiet konvenzjonali tar-rikorrenti mertu ta' din il-kawża.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Zammit jibqgħu joqħodu fil-fond proprjetà de quo kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha u tal-aventi kawża tagħha għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti għalhekk tikkunsidra li in vista tal-emendi ricenti li ġabu titjieb notevoli fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, ir-rimanenti parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021. F'dan is-sens qed tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat preżentati fit-23 ta' Lulju 2021.

Ikkunsidrat;

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti qed issejjes ir-rikors promotur tagħha anke fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jipprovdi illi:

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor."

Diskriminazzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[8] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili.[9] *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti. Għall-kuntrarju jirriżulta l-oppost, u ċioe' illi s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod.

---

[8] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[9] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti safejn msejsa fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea qed jiġu respinti.

Rimedju

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens, tenut kont li r-restrizzjoni kienet riżultat ta' liġi promulgata mill-Kamra tar-Rappreżentanti kif ukoll li kellha skop leġittimu għaliex kienet timmira li tipproteġi inkwilini milli jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom.

Iż-Żmien Rilevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni

Ngħaddu issa sabiex nikkonsidraw l-**eċċezzjoni numru 7 tal-Avukat tal-Istat fis-sens illi l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni biss taż-żmien mill-mument li r-rikorrenti akwistat id-dritt li tirċevi l-kera u mhux minn qabel.**

In tema legali l-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019):

> "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."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda

> jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu ntitolati għal kumpens."

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza ċitata ir-rikorrenti għandha dritt tfittex anke fir-rigward taż-żmien li l-fond kien proprjeta' tal-aventi kawża tagħha. Għalhekk is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tirriżulta li ma hiex fondata.

Il-Qorti tosserva ili fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jibdel il-posizzjoni tiegħu fir-rigward u jissottometti[10] illi fl-eventwalita' li l-Qorti ssib li seħħet leżjoni tad-dritt tal-prorjeta' tar-rikorrenti il-kumpens għandu jiġi kkalkolat fuq perijodu li jibda mid-19 ta' Awissu 1990, jiġifieri l-ġurnata li fiha ġiet fi tmiemha l-ewwel sena tal-kirja in kwistjoni u jispiċċa fil-31 ta' Mejju 2021, peress li fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ Artikolu 4A tal-Kap 16 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

F'dan ir-rigward jidher li hemm qbil mar-rikorrenti in kwantu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tissottometti illi l-valur lokatizzju għandu jiġi kkalkolta mis-sena 1990.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad l-eċċezzjoni numru sebgħa (7) tal-Avukat tal-Istat u **ser tqis bħala rilevanti il-perijodu mid-19 ta' Awissu 1990 sal-31 ta' Mejju 2021.**

Quantum tad-Danni Pekunjarji u Non-Pekunjarji.

Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti qabel xejn tagħmel referenza għas-sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 fejn ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi 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

[10] Para. 84 tan-nota

kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali u fuq il-linji gwida tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Qorti sejra tiffissa l- kumpens pekunarju dovut lir-rikorrenti billi tieħu l-istima tal-valur lokatizzju tal-fond de quo fil-perijodu rilevanti, u mill-ammont globali ser tnaqqas is-segwenti:

a. 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

b. 20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Valur Lokatizzju.

Fuq talba tar-rikorrenti għal nomina ta' perit tekniku, il-Qorti ħatret lill-Perit Arkitett Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mis-sena 1990 sa Marzu 2021 meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed.

Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-QEDB għall-perijodu mill-1 ta' Awissu 1990 sal-31 ta' Mejju 2021[11].

Skond ir-rapport peritali[12] il-valur lokatizzju tal-fond de quo fiż-żmien rilevanti kien kif ġej:

[11] Meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.
[12] Paġna 147 tal-proċess

1990[13]	:	706.00
1991 - 1994	:	6,772.00
1995 - 1999	:	11,600.00
2000 - 2004	:	15,895.00
2005 - 2009	:	21,775.00
2010 - 2014	:	29,835.00
2015 - 2019	:	40,875.00
2020	:	11,200.00
2021[14]	:	4,667.00

Total Valur Lokatizju: €143,325.00

Illi s-somma ta' €143,325 stabbilita mill-Perit Tekniku bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €100,327.50. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €80,262.00 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas jew pagabbli fl-istess perijodu u ċioe trid tiġi ridotta s-somma ta'<u>€4,848.72</u> kalkolata bil-mod segwenti:

1990:	;	139.76/12 x 5	=	58.23
1991 - 2009	:	139.76 x 18	=	2,515.68
2010 - 2012	:	185.00 x 3	=	555.00
2013 - 2015	:	194.63 x 3	=	583.89
2016 - 2018	:	197.39 x 3	=	592.17
2019 - 2020	:	225.00 x 2	=	450.00
2021	;	225/12 x 5	=	93.75

<u>Total ta' Kera Perċepit jew Perċepibbli: € 4,848.72</u>

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' ħamsa u sebgħin elf, erba' mija u tlettax-il ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€75,413.28) li qed jiġu arrotondati għal ħamsa u sebgħin elf, erba' mija u ħmistax-il ewro (€75,415).

[13] 01/08/1990 - 31/12/1990
[14] 01/01/2021 - 31/05/2021

In kwantu għad-danni non pekunjarji l-Qorti qed tieħu in konsiderazzjon illi omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa fis-27 ta' April 2014 u għalhekk id-danni non pekunjarji m'għandhomx jirriflettu żmien anteċedenti l-mewt ta' omm ir-rikorrenti stante li d-danni morali huma personali. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi qed tillikwida d-danni non pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000).

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Zammit għandhom jitħallsu wkoll mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tilqa' t-tielet u t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri;

2. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Zammit;

4. Tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, għall-perijodu bejn l-1 ta' Awissu 1990 u l-31 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħha sofrew lezjoni tad-dritt fondamentali tagħhom kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Att X tal-2009 li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Zammit għall-fond 121, Triq il-Kapuccini, Kalkara kif ukoll ma żammewx bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid; u

tiċħadha in parte safejn imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrenti, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli sabiex jagħmel tajjeb għal-lezjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti;

6. Tilqa’ t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta’ ħamsa u sebgħin elf, erba’ mija u ħmistax-il ewro (€75,415) filwaqt li tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ ħamest elef ewro (€5,000);

7. Tilqa’ r-raba talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma globali hekk likwidata ta’ tmenin elf, erba’ mija u ħmistax-il ewro (€80,415);

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
7 ta’ Lulju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur