QORTI CIVILI - PRIM’AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 14 ta’ Lulju 2022

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 19/2021 JVC

Joseph Grech (K.I. 0567860M),
Sylvana mart Leonard Vella (K.I. 0351062M),
Augustine sive Austin Grech (K.I. 457464M)

vs

Avukat tal-Istat,

Anthony Grech (K.I. 418160M), Rosianne Grech (K.I. 132770M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 187, Christine, Triq Haz-Zabbar, Fgura, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejjet missierhom Giuseppe Grech (K.I. 0378127M) li miet fid-19 ta' Ottubru 2014.

2. Illi l-mejjet missierhom Giuseppe Grech kien akkwista l-istess mill-wirt tal-mejta ohtu Maria Grech, li mietet fid-9 ta' Settembru 2010.

3. Illi l-wirt ta' Maria Grech gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tas-6 ta' Settembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Thea Cachia, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

4. Illi l-wirt ta' Giuseppe Grech gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'zewg dikjarazzjonijiet causa mortis tat-2 ta' April 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Thea Cachia, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B" u dikjarazzjoni causa mortis ohra tar-rikorrenti Austin Grech tas-16 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.

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

6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Grech u qabilhom lill-genituri taghhom Carmelo u Melita Grech, versu l-kera ta'

Lm20.00c fis-sena, li mill-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Att X tal-2009 l-kera saret €185.00c fis-sena, u bl-awmenti kull tlett snin il-kera li qed jircievu llum hija ta' €204.14c, bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

7. Illi 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.

8. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

9. 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.

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Grech bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-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.

11. 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.

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

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

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

Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

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

16. 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.

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

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

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

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

gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

20. 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

21. 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 Anthony Grech (K.I. 418160M) u Rosianne Grech (K.I. 132770M) mill-fond de quo.

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u għar-ragunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

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 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony Grech (K.I. 418160M) u Rosianne Grech (K.I. 132770M) għall-fond 187, Christine, Triq Haz-Zabbar, Fgura, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

II. Tiddikjara u Tiddeciedi 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-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina 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 jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imgħax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

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

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

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

3. ILLI fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

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

5. ILLI, l-ewwel talba tar-rikorrenti ma hijiex mistħoqqha u għandha tiġi miċħuda. Fl-ewwel lok, ma huwiex minnu illi l-liġi viġenti qed tagħti "*dritt ta' rilokazzjoni indefinita*" u dan għaliex il-liġi, u ċioe l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, tagħti definizzjoni ċara ta' min jikkwalifika bħala inkwilin, u għalhekk ċertament ma jistax jingħad illi r-rilokazzjoni in kwistjoni hija waħda perpetwa;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni diversi artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli;

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Anthony u Rosianne Grech li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti ragunijiet li qed jiġu hawn elenkati minghajr preġudizzju ghal xulxin;

2. Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma inkwilini idoneji ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dannu lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond de quo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi sew l-esponenti kif ukoll l-antekawża tagħhom, ossia Carmelo Grech u martu Melita Grech, għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in

konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittjiet tagħhom fuq il-proprjeta de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

5. Illi l-esponenti igawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallsu xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawhom mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;

6. Illi kif inhu ben saput, intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittjiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati iħallsu kumpens, jew addirittura jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "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 ghal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....";

9. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

10. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtigijiet soċjali. Il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni

tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux legittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament mgħandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi ħadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

12. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta**' rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet '**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et**' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mil-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Illi ghaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-margini wiesa tal-Istat li

jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjijet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għal-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtiega u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

16. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Ligjiet tal-Kera: l-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

17. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini jew l-antekawża tagħhom u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera 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 Generali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

18. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma persuni ta' ċerta età u li għandu jkollhom s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;

20. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba ghal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' **Portelli vs Avukat Generali**, 45/2014 deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti

Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta l-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta′ kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijet ta' **George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace** tas-7 ta' Mejju, 2021, *"il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet l-kwistjoni ta' żgumbramenti fi hdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss ghal integrita' tal-ġudizzju m'għandux jigi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mil-liġijiet tal-ġurnata.*" Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proċeduri odjerni;

21. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgħa li tordna żgumbrament, l-ebda Qorti ma għandha l-ġurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-liġi;

22. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi kkunsidrat minn din l-Onorabbli Qorti, li fl-eventwalità li jidrilha li fil-każ odjern għandu jkun hemm rimedju effettiv, talli deċiżjoni ma għandhiex toħloq inġustizzja soċjali oħra, dik ta' l-iżgumbrament tal-inkwilini;

23. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser iġarrbu piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jigi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

24. Salv eccezzjonijet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittjiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xiehda, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontroll, estratt mir-registru elettorali, rapport, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2021 fuq talba ta' Dr Nicholas Debono ghar-rikorrenti, il-Qorti nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-kirja tal-fond 187, Christine fi Triq Haz-Zabbar, Fgura mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sallum;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi esebit fl-atti nhar l-10 ta' Awwissu, 2021 u mahluf nhar id-9 ta' Settembru, 2021;

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar l-20 ta' Ottubru, 2021 fejn permezz tieghu talab li jigi awtorizzat iressaq eccezzjonijiet ulterjuri li jitrattaw it-tibdiliet ricenti fil-ligi u rat li fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2022 Dr Karl Micallef ghar-rikorrenti b'referenza ghar-rikors tal-Avukat tal-Istat iddikjara li r-rikorrenti in kwantu ghat-talbiet kif relatati ghad danni qed jillimitaw it-talba taghhom sal-31 ta' Mejju, 2021 u rat li Dr Julian Vella ghall-Avukat tal-Istat fic-cirkostanti rtira r-rikors tieghu tal-20 ta' Ottubru, 2021;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2021 Dr Nicholas Debono ghamel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku fejn indikat bil-kliem 'valur tal-fond ta' 130,000 ewro' u bin-numri nizzlet 100,000. Ghalhekk irrileva li mhux car fuq liema valur inhadem il-valur lokatizzju tal-fond u rat li l-Qorti ordnat komunika ta' dan il-verbal lill-Perit Tekniku

Elena Borg Costanzi li nghatat 20 gurnata sabiex tipprezenta nota bil-gurament u tindika l-valur korrett li ghandu jittiehed fir-rapport;

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ntavolata nhar id-9 ta' Novembru, 2021 in segwitu ghal verbal tat-2 ta' Novembru, 2021 fejn iddikjarat u kkonfermat li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa mitt elf ewro (€100,000);

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata nhar it-3 ta' Frar, 2022 fejn permezz taghha ndikaw l-Artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma jikkontendu li jiksru d-drittijiet fundamentali taghhom;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Frar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Joseph Grech et jippremettu li huma s-sidien tal-fond 187, Christine fi Triq Haz-Zabbar, Fgura liema fond kien inghata b'titolu ta' kera ghexieren ta' snin ilu lil Carmelo u Melina konjugi Grech – omm u missieri l-intimati Anthony u Rosianne ahwa Grech bil-kera ta' ghoxrin lira (Lm 20) tal-munita l-antika. Ir-rikorrenti jispjegaw li l-fond taghhom m'huwiex wiehed dekontrollat. Jghidu li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti jsostnu li ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944 ir-rikorrenti u l-

antekawza ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante li l-kera ta′ residenzi ta′ fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta′ Malta u huma regolati bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta′ Malta ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizzju ta′ dak li l-fond seta′ jgib fl-4 ta′ Awwissu, 1914. Isostnu li bl-emendi tal-Att X tal-2009 ir-rata tal-kera tizdied biss darba kull tlett (3) snin b′mod li bih ikun jizdied l-Indici ta′ inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta′ Malta). Ir-rikorrenti jzidu li l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx proporzjonalita′ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u tal-Ewwel Artikolu ta′ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Jispjegaw li ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tizdied il-kera b′mod ekwu u gust skont il-valur fis-suq stante li dak li huma jistaw jitolbu huwa limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta′ Malta). Ikomplu jsostnu li l-valur lokatizzju huwa ferm ghola minn dak li l-ligi mponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b′tali mod li bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u l-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kapitolu 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 il-jeddijiet funamdentali taht l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrenti ghalhekk talbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront taghhom l-fatti esposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta′ Malta) u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti jaghtu dritt ta′

rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony u Rosianne ahwa Grech fuq il-fond 187, Christine, Triq Haz-Zabbar, Fgura u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti b'konsegwenza tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress li l-kera vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrenti ahwa Grech talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni kif sofferti u finalment li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas il-kumpens u danni hekk likwidati.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom ghall-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna. Isostni wkoll li ghandhom jindikaw id-data preciza meta saru sidien ghaliex l-ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali jista jigi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond. Jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ghandhom jindikaw l-artikoli mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li allegatament jiksrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom. Fil-mertu jsostni li l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-thaddim tal-Ligijiet tal-Kera partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isostni li t-talbiet ghandhom jigu kollha michuda peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghal diversi ragunijiet. Fl-ewwel lok jeccepixxi li mhux minnu li l-ligi vigenti qieghda taghti 'dritt ta' rilokazzjoni indefinita' u dan ghaliex il-ligi, cioe' l-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili taghti definizzjoni cara ta' min jikkwalifika bhala inkwilin, u ghalhekk certament ma jistax jinghad li r-rilokazzjoni in kwistjoni hija wahda

perpetwa. Jeccepixxi wkoll li peress li r-rikorrenti qieghed jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontralla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Izid li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Jghid li l-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt ta' kiri b'hekk zgur li ma jistghux jigu klassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali. Jeccepixxi wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi ghall-finijiet ta'akkomodazzjoni socjali, zgur li ma jistax jigi kontemplat xi dritt simili. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi li f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. Isostni li m'hemmx dubju li jekk jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment ir-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom. Jeccepixxi li jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-valur tal-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-artikoli tal-Kapitolu 69 jew tal-Artikolu 1531C jew bl-izgumbrament ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizuri imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti. Dan il-fond gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawza taghhom u hadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Jghid li minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi theddida imminenti jew attwali. Jeccepixxi ulterjoment li l-emendi dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ippubblikata White Paper. Din il-

konsultazzjoni kienet process bi tlett saffi u li ghaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Finalment eccepixxa li jinnota li fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali ohra u dan minghajr ma ghamlu talba specifika. Nonostante dan eccepixxa li dawn l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u m'ghandha tinstab l-ebda ksur ta' dawn l-Artikoli.

Illi da parti tal-intimati Anthony u Rosianne ahwa Grech primarjament eccepew illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu kollha michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Eccepew illi huma dejjem imxew skont id-disposizzjonijiet tal-ligi, jemfasizzaw li huma l-inkwilini idonei ai termini tal-Ligi, rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, li qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-ligi u li dejjem hallsu l-kera fil-hin. Ghalhekk isostnu li m'ghandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'ghandhom jigu kkundannati responsabbli ghad-danni u lanqas m'ghandhom jinzammu responsabbli sabiex ihallsu xi kumpens bhala danni jew sahansitra li jizgumbrawhom mill-fond de quo u jitilfu l-uniku saqaf fuq rashom. Jeccepixxu li sew huma, kif ukoll l-antekawza taghhom cioe' l-genituri taghhom ghamlu diversi xoghlijiet u benefikati fl-imsemmi fond u dan ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tal-valur lokatizzju tal-istess fond. Isostnu li huma qed igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta' b'titolu ta' lokazzjoni skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk mhux qed jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili nholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni. Isostnu li huma m'ghamlu l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma ghandhomx jinstabu hatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat u lanqas m'ghandhom ibatu l-ebda konsegwenzi jew jigu dikjarati responsabbli

ghal xi danni, wisq anqas jigu kkundannati jhallsu xi kumpens jew addirittura jigu zgumbrati. L-intimati ahwa Grech jeccepixxu li m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta fis-sens li l-kera li tithallas minnhom hija skond il-ligi vigenti u ragjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkumparata mal-fond de quo. Jeccepixxu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Barra minn hekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt fuq il-proprjeta'. Illi sa fejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea l-esponenti jirrileva li skont il-proviso l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Anke skont il-gurisprudenza l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Jeccepixxu wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt stante li fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili. F'cirkostanzi bhal dawn jezisti interess generali legittimu u ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles ma' dak il-valur li ghandu jithallas fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali. Ghalhekk jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesa tal-Istat li jillegizla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar. Jeccepixxu li jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-valur tal-ammont tal-kera ma jirriflettix il-

valur reali tal-fond in kwistjoni dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-artikoli tal-Kapitolu 69 jew tal-Artikolu 1531C jew bl-izgumbrament ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizuri imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti.

L-intimati ahwa Grech jeccepixxu wkoll li m'hemm l-ebda certezza li kieku l-fond de quo ma kienx suggett ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu ghal dawn l-ghexieren ta' snin minghajr interruzzjoni. Izidu li l-emendi dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ippubblikata White Paper. Din il-konsultazzjoni kienet process bi tlett saffi u li ghaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Eccepew illi din hija l-unika residenza tal-eccipjenti li huma persuni ta' certa eta' u li ghandu jkollhom serhan tal-mohh li mhux ser jigu zgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw ghexieren ta' snin b'dan li ghandu jittiehed kont li l-hardship li jistghu isofru huma huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistghu r-rikorrenti. Isostnu li jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa pjuttost fil-konfront taghhom li qed tigi pperikolata l-aspettattiva legittima taghhom li jkomplu jikru l-fond minghajr ebda xkiel. L-intimat Grech eccepew illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili kemm il-darba ppronuncjat ruhha dwar il-fatt li m'hijiex is-sede idonea sabiex talba ghal zgumbrament tigi ventilata. Anke li kieku l-ebda Qorti ma ghandha s-setgha li tordna l-izgumbrament meta kera tkun skont id-dettami tal-ligi. Jekk jigi kkunsidrat li ghandu jkun hemm rimedju effettivm tali decizjoni m'ghandiex tohloq ingustizzja socjali ohra dik ta' l-izgumbrament tal-inkwilini. Finalment eccepew illi ghandu jkun l-Istat li ghandu jerfa r-responsabilita' tal-prezz finanzjarju ta' ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-intimati.

Fatti fil-Qosor:

Illi l-fatti fil-qosor jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi l-fond 187, Christine, fi Triq Haz-Zabbar, Fgura originarjament kien jappartjeni lil Maria Grech li giet nieqsa fid-9 ta' Settembru, 2010. Maria Grech kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment tal-11 ta' Mejju, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar fejn kienet innominat bhala uniku werriet universali taghha lil huha Joseph Grech.

   Il-wirt ta' Maria Grech kien gie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* nhar is-6 ta' Settembru, 2011 fl-atti tan-Nutar Thea Cachia (ara dikjarazzjoni a fol. 10 et seq tal-process).

2. Illi Giuseppe maghruf bhala Joseph Grech – missier ir-rikorrenti bhal ma' gja nghad kien akkwista l-fond mertu tal-kawza odjerna mill-wirt u successjoni ta' ohtu Maria Grech. Joseph Grech kien gie nieqes nhar id-19 ta' Ottubru, 2014 u rregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment *unica charta* tas-6 ta' Frar, 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro. Fl-imsemmi testment kien halla l-uzufrutt lil martu Polly Grech u nnomina u istitwixxa bhala werrieta universali lit-tlett uliedu r-rikorrenti Joseph, Silvana u Austin f'ishma ndaqs bejniethom.

   Illi kienu saru zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis* bl-ewwel wahda tkun dik ta' Polly Grech, Silvana u Joseph Grech datata 2 ta' April, 2015 fl-atti tan-Nutar Thea Cachia u l-ohra saret minn Austin Grech datata 16 ta' Ottubru, 2015 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood (ara dikjarazzjonijiet *causa mortis* a fol. 14 et seq tal-process).

3. Illi l-fond kien inkera miz-zija tar-rikorrenti Maria Grech lura fis-snin lil Carmelo u Melita konjugi Grech – omm u missier l-intimati Anthony u Rosianne ahwa Grech bil-kera ta' Lm20 fis-sena. Ir-rata ta' kera kienet zdiedet biss fis-sena 2010 fejn saret dik ta' €185 fis-sena u baqghet tizdied bl-awmenti kull tlett (3) snin fejn illum ir-rikorrenti qeghdin jircievu l-ammont ta' €204.14. L-intimati Anthony u Rosianne ahwa Grech ghadhom jokkupaw il-fond sa llum b'titolu ta' kera.

4. Illi r-rikorrenti ahwa Grech ipprocedew b'din il-kawza fejn fost affarijiet ohra qed jilmentaw li d-drittijiet fundamentali taghhom gew vjolati billi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony Grech fil-fond 187, Christine fi Triq Haz-Zabbar, Fgura. Talbu ghalhekk li l-Avukat tal-Istat jigi dikjarat responsabbli ghal kumpens u danni sofferti u tillikwida kumpens u danni u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza, kif ukoll jindikaw id-data preciza ta' meta saru sidien ghaliex l-ilment kostituzzjonali u jew konvenzjonali jista' jigi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

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

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

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

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

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il' fuq. Il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ahwa Grech ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huma saru s-sidien.

It-Tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jindikaw liema artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u, jew minn xi Att iehor li jiksrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti ghamlu dan permezz ta' nota li giet intavolata nhar it-3 ta' Frar, 2022 a fol. 39 tal-process. Permezz ta' din in-nota r-rikorrenti ndikaw illi l-Artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma jikkontendu li jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom huma l-Artikolu 3, 4, 6, u l-Artikolu 9 u 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi gialadarba r-rikorrenti ndikaw l-artikoli tal-Ligi li fuqhom qed jibbazaw ir-rikors odjern jirrizulta li din l-eccezzjoni giet sorvolata.

It-tmien u d-disa eccezzjoni tal-intimati ahwa Grech:

Illi fit-tmien eccezzjoni taghhom l-intimati ahwa Grech eccepew illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli fil-kaz odjern ghar-raguni li l-kirja hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. In oltre fis-sitt eccezzjoni taghhom jeccepixxu li fi kwalunkwe kaz, l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta' li skont l-Avukat tal-Istat mhux il-kaz odjern.

Jibda billi jinghad li jekk tinghata harsa lejn it-talbiet partikolarment lejn l-ewwel talba *ictu oculi* ma jirrizultax li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw minn ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Madanakollu jekk tinghata harsa aktar profonda jirrizulta li r-rikorrenti bl-uzu tal-kelma '*inter alia*' hallew l-bieb miftuh li barra dak indikat bhala ksur jista jkun hemm ksur ta' drittijiet fundamentali ohra. Illi ghalhekk malgrad li l-Artikolu 37 ma giex indikat specifikatament bhala wiehed mid-drittijiet vjolati fit-talbiet (stante li huwa ndikat fil-premessi), l-Qorti xorta ser titratta dan l-artikolu anke fid-dawl tal-eccezzjonijiet issollevati.

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

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

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

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

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

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Marzu, 2021 il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 187, Christine, fi Triq Haz-Zabbar, Fgura sabiex tivvaluta l-kirja tal-fond fuq il-perijodi bejn l-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames (5) snin sallum.

Il-Qorti rat li r-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-10 ta' Awwissu, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar id-9 ta' Settembru, 2021 (esebit a fol. 272 *et seq* tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghti deskrizzjoni tal-proprjeta', tal-permessi u l-potenzjal u sussegwentement tghaddi sabiex taghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 187, Christine fi Triq Haz-Zabbar, Fgura u l-valur lokatizju tal-istess. Skont l-istess perit tekniku l-valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu huwa dak ta' mitt elf ewro (€100,000).

Tkompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1965 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali**
1965	1970	€180.00
1971	1976	€280.00
1977	1982	€375.00
1983	1988	€480.00
1989	1994	€525.00
1995	2000	€875.00
2001	2006	€1,400.00
2007	2012	€2,950.00
2013	2018	€5,250.00
2019	2021	€5,500.00

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

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

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

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

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

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

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

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the*

meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'

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

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'

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

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

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

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

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat Perit Tekniku ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrenti ahwa Grech u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1972 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti tirrizulta mill-atti li kienet dik ta' ghoxrin lira (Lm20) tal-munita l-antika ekwivalenti ghal sitta u erbghin ewro u disa u hamsin centezmu (€46.59), filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien oghla u cioe' dak ta' mitejn u tmenin Euro (€280.00). Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fl-2021 huwa dak ta' hamest elef u hames mitt Euro (€5,500.00) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrent kienet merament dik ta' mitejn u erba' Euro u erbatax-il centezmu (€204.14) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta partikolarment aktar ma bdew jghaddu s-snin hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-fuq fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija

li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

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

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

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject*

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

> *to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."*

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa meta ntavolaw il-kawza garrbu ksur tal-jedd taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

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

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'

<u>Kumpens:</u>

Illi f'dan il-kaz il-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont

tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

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

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

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

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

suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

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

għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.
15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **<u>Cauchi v. Malta</u>**.
16. Il-Qorti żżid li:
i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).
ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

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

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

31/12/2015			
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati Anthony u Rosianne ahwa Grech, u qabel il-genituri taghhom Carmelo u Melita konjugi Grech kienu ilhom igawdu l-fond l-fuq minn sittin (60) sena. Jirrizulta li l-intimati ahwa Grech ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tallum. Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jikkalkulaw is-somma lilhom dovuta mis-sena 1987 u cioe' mis-sena li giet promulgata il-Konvenzjoni Ewropea fil-ligi Maltija. Rat izda li Dr Nicholas Debono fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2021 talab li l-Perit Tekniku jigi nominat sabiex jivvaluta l-fond mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sallum. Dan ghandu jigi rifless fid-decizjoni dwar l-ispejjez tar-rikors odjern.

Illi dan premess, il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Illi l-Qorti ser tikkunsidra l-perjodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mill-2010 u cioe' s-sena li fiha mietet Maria Grech – z-zija tar-rikorrenti u Giuseppe maghruf bhala Joseph Grech – missier ir-rikorrenti sar sid il-fond mertu tal-kawza odjerna. Dan qed isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet

Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u hamsin elf sitt mija wiehed u erbghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€53,641.67). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini Anthony u Rosianne ahwa Grech ghall-istess perijodu hallsu s-somma ta' cirka elfejn mitejn u tletin ewro (€2,230).

€ 53,641.67 - €2,230 = € 51,411.67

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

€ 51,411.67– 35%=€ 33,417.58 – 20% = € 26,734.06

<u>Total ta' kumpens dovut</u>: sitta u ghoxrin elf seba' mija erbgha u tletin Ewro u sitt centezmi (€26,734.06).

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

Decizjoni:

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

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

2. Tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-intimati Grech;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimati Anthony u Rosianne ahwa Grech sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony Grech (K.I. 418160M) u Rosianne Grech (K.I. 132770M) ghall-fond 187, Christine, Triq Haz-Zabbar, Fgura, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u ghalhekk ghandu jinghata rimedju xieraq;

5. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat u mhux l-intimati inkwilini li huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet

vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

6. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont globali ta' disgha u ghoxrin elf sebgha mija erbgha u tletin Ewro u sitt centezmi (€29,734.06).

7. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati fis-somma globali ta' disgha u ghoxrin elf seba' mija erbgha u tletin Ewro u sitt centezmi (€29,734.06) bl-imghax skont il-ligi.

Bl-ispejjez tar-rapport tal-Perit Tekniku ghandhom jigu sopportati nofs mir-rikorrenti u nofs mill-Avukat tal-Istat intimat ghar-raguni gia suesposta, il-bqija tal-ispejjez inkluz tal-intimati Grech ghandhom jigu sopportati nteramant mill-Avukat tal-Istat intimat.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta' Lulju, 2022