QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Hamis
Erbatax (14) ta' Lulju 2022

Rikors Numru 249/2020 FDP

Fl-ismijiet

Venerina sive Valerie Camilleri (ID 689162M)
Antoinette Zammit (ID 19465M)

Vs

L-Avukat tal-Istat
Victor Attard (ID 496941M)
Margaret Attard (ID 530844M)
Charles Borg (ID 426852M)
Josephine Ellul (ID 75256M)
Anna Spiteri (ID 549260M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Ottubru 2020, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

> *1.Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 32, Triq Manuel Magri, Ħamrun, flimkien mall-intimati Charles Borg (K.I. 426852M), Josephine Ellul (K.I. 75256M), Anna Spiteri (K.I. 549260M), li l-mejjet papa tagħhom kien kera lill-intimati l-oħra Victor Attard (K.I. 496941M) u Margaret Attard (K.I. 530844M) ċirca sittin sena ilu.*

2.Illi l-fond in kwistjoni ippervenja għand ir-rikorrenti Venerina sive Valerie Camilleri (K.I.689162M) u Antoinette Zammit (K.I. 19465M) u l-intimati Charles Borg (K.I. 426852M), Josephine Ellul (K.I. 75256M), Anna Spiteri (K.I. 549260M) mill-wirt tal-mejjet missierhom Philip Borg li miet fil-15 ta' Settembru 2008, wara li huma ġew nominati eredi tiegħu skond testment tal-5 ta' Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, "Dokument A" hawn anness.

3.Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tad-19 ta' Jannar 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon "Dokument B" hawn anness; kif sussegwentement korretta b'att tal-14 ta' Frar 2019 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Henry Saydon "Dokument C" hawn anness, l-fond in kwistjoni ġie dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi.

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

5.Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Victor u Margaret Attard għal dawn l-aħħar 60 sena bil-kera miżera ta' €76.00c fis-sena, u bl-Att X tal-2009 fl-1 ta' Jannar 2010 l-kera sar €185.00c fis-sena, u ogħla għal €210.00c fis-sena fl-2019 ai termini tal-Att X tal-2009.

6.Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati inkwilini Attard qed tħallas a tenur tal-ligi jammonta għal €210.00c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

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

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

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

11.Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

15.Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

16.Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif

emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

17.Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

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

19.Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat 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

20.Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Carmen Farrugia mill-fond de quo.

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

(I)Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Victor Attard (K.I. 496941M) u Margaret Attard (K.I. 530844M) għall-fond 32, Triq Manuel Magri, Ħamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

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

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

2. Rat illi fl-24 ta' Novembru 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-Liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

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

2. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jridu jġibu qabel xejn prova tal-kirja dwar il-post numru 32, Triq Manuel Magri, ġewwa l-Ħamrun, li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża;

3. Illi in linea preliminari ukoll, huwa essenzjali illi jiġi ċċarat min huma l-inkwilini, u ċioe' humiex Carmen Farrugia u/jew Victor Attard u Margaret Attard;

4. Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kapitolu 69 u l-liġijiet viġenti, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

5. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li 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 għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

7. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli 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-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, 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-proprjeta`;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta'

ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10.Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li hemm interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propjeta għaliex l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u l-artikolu 9 tal- Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu tajjeb meta sid jista' jieħu lura l-post mikri;

11.Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12.Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13.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 de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

14.Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata 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;

15.Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat illi l-intimati Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri irrispondew għal dak mitlub fis-26 ta' Novembru 2020 billi qajmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni, l-esponenti ġew avviċinati sabiex jipparteċipaw f'din il-kawża fil-vesti ta' atturi peress li kif imsemmi fir-rikors promotur, inkluż fl-affidavit li hemm anness miegħu bħala 'DOK F', l-esponenti flimkien ma' ħuthom l-oħra atturi fil-kawża odjerna huma s-sidien f'ishma ugwali bejniethom tal-fond residenzjali li jinsab 32, Triq Manwel Magri, il-Ħamrun;*

   2. *Illi pero`, l-esponenti ma xtaqux jipparteċipaw fil-kawża odjerna bħala atturi hekk kif preferew li ma jiddisturbawx lill-intimati Attard, ossija l-inkwilini li għandhom qrib it-tmenin (80) sena, u jħalluhom iqattgħu l-aħħar jiem tagħhom fil-paċi u mingħajr inkwiet żejjed li tiegħu lill-istess intimati Attard ma jaħtu xejn;*

   3. *Illi għalhekk, bil-preżenti, l-esponenti qegħdin iġibu a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li filwaqt li ġew imdaħħla f'din il-kawża bħala konvenuti, huma m'għandhomx interess fl-eżitu ta' din il-kawża u sejrin jipparteċipaw biss bħala osservaturi in bona fede;*

   4. *Illi premess is-suespost, l-esponenti qegħdin minn issa jirriservaw id-dritt li jdaħħlu l-eċċezzjonijiet tagħhom fi stadju posterjuri għall-preżentata ta' dan l-att f'każ li fil-mori ta' din il-kawża jiġi b'xi mod addebitat lilhom xi preġudizzju u/jew responsabbilita`;*

   5. *Illi di piu` din ir-risposta qiegħda ssir mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha tal-esponenti bħala s-sidien ta' tliet-kwinti (3/5) indiviżi tal-fond in kwistjoni.*

   Bl-ispejjeż.

4. Rat illi Victor Attard u Margaret Attard ġew debitament notifikati fl-10 ta' Novembru 2010 iżda ma ppreżentawx risposa, b'hekk huma kontumaċi skont il-liġi. (fol 44)

5. Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-25 ta' Ġunju 2021 fejn tqajmu is-segwenti difiżi:

   1.Illi bla ħsara għal dak ġġa eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-KapitoIu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

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

Provi:

6. Rat l-affidavit konġunt ta' **Venerina Camilleri** u **Antoinette Zammit** maħluf fit-23 ta' Ottubru 2020 u ippreżentat kontestwalment mar-rikors promotur (fol 25).

7. Rat illi fit-8 ta' Frar 2021, il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tassisti lill-Qorti u tipprovdi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2008 sas-sena 2020. (fol 45)

8. Rat illi fit-8 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fit-30 ta' Awissu 2021 u maħluf fl-24 ta' Setembru 2021 (fol 59).

10. Rat illi fis-26 ta' Jannar 2022, l-intimati għarrfu lill-Qorti illi ma kellhom ebda provi x'jippreżentaw u l-kawża setgħet għalhekk titħalla għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentata fl-14 ta' Marzu 2022 (fol 81).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' Mejju 2022 (fol 96).

13. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2022, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

14. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 32, Triq Manwel Magri, Ħamrun, flimkien mal-intimati l-oħra Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri. Iżda, dawn it-tlett intimati hawn imsemmija fir-risposta tagħhom, sostnew li m'għandhomx interess f'dan il-każ peress ma xtaqux jipproċedu kontra l-intimati għalkemm sidien f'ishma ugwali flimkien ma' ħuthom.

15. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond mertu tal-każ, kien jappartjeni lil Philip Borg li miet fil-15 ta' Settembru 2008. Permezz ta' testment datat 5 ta' Mejju 1998, Dok A, il-fond ddevolva fuq ir-rikorrenti u t-tlett intimati. Għalhekk, ir-rikorrenti flimkien mal-intimati Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri huma proprjetarji tal-fond *de quo*.

16. Jirriżulta li b'dikjarazzjoni *causa mortis* datata 19 ta' Jannar 2009, Dok B, kif korretta bl-att tal-14 ta' Frar 2019, Dok C, tħallset it-taxxa tas-suċċessjoni fuq l-imsemmi fond.

17. Jirriżulta wkoll li l-fond mhuwiex dekontrollat kif jidher minn Dok D u kien ilu mikri għexieren ta' snin lill-intimati Victor Attard u Margaret Attard bil-kera ta' €76 fis-sena u bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 fis-sena u sussegwentement, fis-sena 2019 żdiedet bl-Att X tal-2009 għal €210 fis-sena.

18. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond 32, Triq Manwel Magri, Ħamrun ġie stmat għall-valur ta' €200,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €6,000 fis-sena 2020.

19. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-2008 sal-2020, u fir-rapport tagħha ibbażat il-valuri fuq il-mudell numru 2:

    - Il-valur lokatizzju fl-2008 kien ta' €2,250 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta' €2,700 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' €4.950 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' €6,000 fis-sena.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 3 u 4 ta' dan il-Kap 69, u l-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Attard,

konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

21. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri, ukoll sidien flimkien mar-rikorrenti, ippreżentaw risposta fejn sostnew li m’għandhomx interess f’dan il-każ u qed jipparteċipaw biss bħala osservaturi.

22. Jiġi puntwalizzat li l-intimati Victor Attard u Margaret Attard, l-inkwilini fil-fond *de quo* huma kontumaċi, stante li ma ppreżentawx risposta entro t-terminu stabbilit mil-liġi. Jingħad, li l-kontumaċja fiha innifisha mhijiex ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni hekk kif ritenut fil-ġurisprudenza.

> *“Hu paċifiku li l-kontumaċja mhijiex ammissjoni.” (ara* ***Charles Saliba vs Salvu Borg*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Ġunju 1997).*

23. Skont kif referut minn dawn il-Qrati, il-kontumaċja għandha tiġi interpretata wkoll bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidhol f’ċerti dettalji li tħoss li huma meħtieġa biex tistabbilixxi l-verita tal-fatti. (Ara **Ruth Apap vs Noel Apap** deċiża mill-Prim’ Awla fit-30 ta’ Ġunju 1995).

24. Għalhekk, jibqa’ dejjem jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw li t-talbiet tagħhom huma ġustifikati fil-fatt u fid-dritt.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

25. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite l-**ewwel eċċezzjoni** preliminari, li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-kirja dwar l-imsemmi fond.

26. Jirriżulta li r-rikorrenti eżebew kopja tar-Reġistru Elettorali mar-rikors promotur għall-perjodu April 2020, fejn jidher indikat li l-intimati Victor Attard u Margaret Attard għadhom qed jirrisjedu fl-imsemmi fond, mertu tal-każ. Għalkemm ir-rikorrenti ma pproduċewx prova ta’ riċevuti tal-kera, jidher evidentement li l-inkwilini Attard għadhom jirrisjedu fil-fond *de quo*.

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

28. Fit-**tieni eċċezzjoni** preliminari, ġie eċċepit, li jrid jiġi ċċarat min huma l-inkwilini, u ċioe` humiex Carmen Farrugia, u/jew Victor Attard u Margaret Attard.

29. Jirriżulta li r-rikorrenti ipproċedew kontra l-inkwilini Victor Attard u Margaret Attard u mhux kontra Carmen Farrugia. Għalhekk, din il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta’ din it-tieni eċċezzjoni preliminari.

30. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

31. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 32, Triq Manuel Magri, Ħamrun, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-Liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

33. Fl-eċċezzjonijiet u mhux fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

34. Jiġi puntwalizzat fl-ewwel lok, li għalkemm fil-premessi r-rikorrenti jaċċennaw għall-vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fit-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, issir biss referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

35. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrent qed jilmenta dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġaladarba dawn il-Liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu imħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jeżorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

36. Di piu`, b'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaġa ikun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

37. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

38. L-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti*

u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

39. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

40. Fil-ġurisprudenza nostrana, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

41. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

42. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

43. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*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' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) 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-proprjeta`; jew
(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

44. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'Liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-Liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

45. Għalhekk, tiċħad is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

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

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

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

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

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

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

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

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

    Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

    "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.*"

52. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-aventi causa tar-rikorrenti kienu qed jirċievu kera ta' €76.00 fis-sena. Sussegwentement, il-kera telgħet għal €185.00 mis-sena 2010 bl-Att X tal-2009 u sussegwentement telgħet għal €210,00 fis-sena permezz tal-Att X tal-2009.

53. Jirrużulta, mill-banda l-oħra, li l-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €6,000 fis-sena 2020. Għalhekk, apparti l-kera irriżorja, ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll mill-fatt li kien diffiċli li jirriprendu l-fond lura, u rnexxielhom jagħmlu dan wara s-snin, matul il-mori ta' dan il-każ.

54. L-Avukat tal-Istat, fin-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, sostna li permezz tal-Artikoli 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex togħla l-kera, u jistgħu anke jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja.

55. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 32, Triq Manuel Magri, Ħamrun, kien ilha għaddejja għal diversi snin u kienet koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

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

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

57. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proprozjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. B'referenza għat-tielet element, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li dan l-element ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin intlaħaq.

58. Din il-Qorti tirrileva li, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat ma irnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

59. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu.

60. Mir-riżultanzi diġa’ indikati f’dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Dan jintwera b’mod ċar meta tiġi evalwata l-kera perċepita matul is-snin u li għadha qiegħda tiġi pperċepita, nonostante l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 u nonostante l-Artikolu 4A tal-Kap 69, kif indikat fl-eċċezzjonijet ulterjuri, peress illi xorta waħda, minkejja l-possibbilta’ li l-kirja tiżdied ta’ tnejn fil-mija tal-valur tal-fond, tali persentaġġ mhuwiex suffiċjenti biex tali bilanċ jintlaħaq.

61. Dana qiegħed kollu jingħad għax is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b’mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta’ ħwejġu, fin-nuqqas ta’ dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

62. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

63. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

64. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f’dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

65. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

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

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

68. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta’ kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

69. Fis-sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti, qed jikkontendi li għandhom jirċievu d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi għal medda ta’ sittin sena li għaddew stante li l-fond in kwistjoni kien ilu okkupat għal numru ta’ snin u l-inkwilini Attard għadhom qed jirrisjedu fil-fond mertu ta’ din il-vertenza. Għalhekk, fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li l-kumpens għandu jinħadem fuq medda ta’ sittin sena.

70. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu issotolinea, li l-fond kien primarjament tal-ante kawża tar-rikorrenti, ossija Philip Borg, u li l-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1987, mid-dħul fis-seħħ tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea bħala parti mill-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat sostna li dan il-fatt għandu jittieħed in konsiderazzjoni. Ġie sostnut ukoll li r-rikorrenti li pproċedew f'dan il-każ ma jistgħux jieħdu kumpens għal terzi, u ċioe` għat-tlett intimati, li għalkemm għandhom sehem indiviż mill-fond *de quo* ma xtaqux jipparteċipaw f'dawn il-proċeduri.

Data ta' Leżjoni

71. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

72. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendi illi l-kumpens dovut għandu imur lura sittin sena, meta Philip Borg l-*ante causa* tar-rikorrenti kien diġa' qed jikri l-fond *de quo*.

73. Jirriżulta madankollu, illi r-rikorrenti fl-ebda stadju tal-provi tagħhom ma qatt ippreżentaw dokumentazzjoni li turi minn meta bdiet il-kirja. Iżda, jgħidu biss fil-premessi, li l-fond kien ilu mikri għall-ahhar sittin sena. Venerina Camilleri fl-affidavit tagħha semmiet li missierha Philip Borg kien xtara l-imsemmi ftit qabel iż-żwieġ tiegħu, iżda l-ebda ħjiel dwar f'liema data kien iżżewweg Philip Borg. Madankollu, m'hemm l-ebda ħjiel ta' prova u / jew indikazzjoni meta ġie akkwistat il-fond minn Philip Borg. Il-kuntratt tal-akkwist li bih Philip Borg kien akkwista l-imsemmi fond mhuwiex eżebit. Għalhekk, ir-rikorrenti naqsu milli jressqu l-aħjar prova dwar dan.

74. Il-Qorti hawnhekk ma tistax ma tosservax it-tħassib tagħha dwar in-nuqqas ta' preparazzjoni u informazzjoni da' parte tar-rikorrenti sabiex jikkorroboraw asserzjonijiet tagħhom, bħalma donnu din il-Qorti trid temmen il-verżjoni tagħhom mingħajr ebda dokumentazzjoni – sfortunatement, tidher illi saret prassi ta' ċerta avukatura illi jintavolaw kawżi ta' natura Kostituzzjonali mingħajr in-neċessarju stħarriġ u preparazzjoni minn qabel.

75. Jirriżulta li wara l-mewt ta' Philip Borg, fil-15 ta' Settembru 2008, il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti u t-tlett intimati Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri permezz ta' testment datat 5 ta' Mejju 1998, Dok A. Kif jidher minn Dok B u C eżebit mar-rikors promotur, saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* fid-19 ta' Jannar 2009.

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

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-intess Salatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza*

tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkun x'titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta ikollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata ikollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' ikun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

77. Din il-Qorti hija ben a konoxxenza tal-ġurisprudenza reċenti fejn ġie deċiż li s-sid ta' fond, kemm il darba jkun wiret il-proprjeta` jidħol fiż-żarbun tal-*ante kawża* tiegħu, kif suċitat. Madankollu, fil-każ in eżami, ir-rikorrenti naqsu milli jressqu prova għas-sodisfazzjon tal-Qorti dwar meta akkwista Philip Borg, dwar meta bdiet il-kirja in kwistjoni, ma ġewx eżebiti riċevuti tal-kera.

78. In vista tal-karenza ta' provi da' parte tar-rikorrenti, din il-Qorti mhijiex ser tagħti kumpens fuq medda ta' sittin sena, kif qed jiċi pretiż fir-rikors promotur. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jressqu l-provi kollha neċessarji dwar dan, u ma ressqu xejn – la darba naqsu li jagħmlu dan, il-Qorti ser tipproċedi fuq il-fatti li ma humiex kontestati, ossija li r-rikorrenti wirtu sehem indiviż mill-fond *de quo* għaliex dan jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis*.

79. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens għandu jibda jiddekorri minn dakinhar tad-dikjarazzjoni *causa mortis*, meta r-rikorrenti saru proprjetarji ta' sehem indiviż tal-fond *de quo* flimkien mat-tlett intimati l-oħra, ossija minn **Jannar 2009**.

Danni Pekunarji

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

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-

> *tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

81. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon.

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

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

83. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2008 sas-sena 2020.

- Il-valur lokatizzju fl-2008 kien ta' €2,250 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta' €2,700 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' €4,950 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' €6,000 fis-sena.

84. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn Ġunju 2008, sa l-aħħar tas-sena 2020 ser jinħadem il-kumpens mis-sena 2009 sas-sena 2020, kif fuq spjegat.

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu minn 2009 sa 2020 jammonta għal €38,400.

b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €11,520) li jħalli bilanċ ta' €26,880.

c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €5,376) li jħalli bilanċ ta’ €21,504.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2008 ‘il quddiem. Dana jammonta għal ta’ €76 għas-sena 2009, €185 għal disa’ snin sas-sena 2019 ossija €1,665 u €210 għas-sena 2020, li b’kollox jagħmlu total ta’ €1,951. Għalhekk, mnaqqas il-kera riċevuta kif aħjar deskritt, li jammonta għal €1,951 mill-ammont ta’ €21,504 iħalli bilanċ finali ta’ €19,553.

85. Madankollu, f’dan il-kuntest, irid jiġi puntwalizzat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrenti mhumiex huma biss sidien tal-fond mertu tal-każ, iżda għandhom sehem indiviż ugwali flimkien mal-intimati l-oħra, ossija Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri. Għalhekk, jibqa’ fattur ferm importanti, li fil-każ taħt eżami, l-ilment tar-rikorrenti issa se jibqa’ ristrett għaż-żewġ rikorrenti Venerina Camilleri u Antoinette Zammit. Infatti, kif tajjeb sollevat mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet ir-rikorrenti ma jistgħux jiġbru kumpens għal terzi, kwindi mit-total hawn fuq indikat irid jitnaqqas is-sehem tal-intimati, ukoll sidien, li ma xtaqux ikunu parteċipi f’dan il-każ.

86. Għalhekk, fid-dawl ta’ dan mill-ammont ta’ €19,553 ser jinħadem biss billi jitnaqqsu tlett ishma minn ħamsa (sehem it-tlett intimati). Din il-Qorti ma tistax ma tiħux konjizzjoni ta’ dan il-fatt, meta ser taħdem il-komputazzjoni dwar il-kumpens rigwardanti danni pekunarji u non pekunarji.

87. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens dovut lir-rikorrenti abbażi tal-ishma tagħhom, ossija ż-żewġ kwinti (2/5) għandu jkun ta’ total ta’ €7,821 f’danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn is-snin 2009 sa 2020.

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

Danni Non-pekunarji

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

90. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa mis-sena 2009 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija għal ħdax-il sena, il-kumpens għandu ikun ta’ ħamest elef u ħames mitt Euro (€5,500).

91. Minn dan l-ammont ta’ ħamest elef u ħames mija (€5,500) irid jingħat kumpens għal danni non-pekunjarji ta’ żewġ ishma minn ħamsa (2/5), u għalhekk is-sehem tar-rikorrenti għal danni non-pekunjari għandu jkun ta’ elfejn u mitejn (€2,200).

92. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sehem tagħhom huwa ekwivalenti għal sebat elef, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€7,821) f'danni pekunarji u elfejn u mitejn Euro (€2,200) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' għaxart elef u wieħed u għoxrin Euro (€10,021).

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-intimat Avukat tal-Istat;

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimati Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri stante li huma sostnew li ma ridux ikun parteċipi f'dan il-każ u xtaqu jipparteċipaw biss bħala osservaturi.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti, kif ġej billi:

Tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Attard għall-fond 32, Triq Manuel Magri, Ħamrun, b'hekk fil-konfront tar-rikorrenti, qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** kif ġej u:

Tilqa' t-Tieni Talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni ssofferti konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Liġijiet viġenti fl-ammont ta' sebat elef, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€7,821) f'danni pekunarji u elfejn u mitejn Euro (€2,200) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' għaxart elef u wieħed u għoxrin Euro (€10,021) abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), għaliex ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix il-kera fis-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

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

Tillikwida l-ammont ta' għaxart elef u wieħed u għoxrin Euro (€10,021) sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

Tilqa' r-Raba' <u>Talba</u> kif ġej u:

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' **għaxart elef u wieħed u għoxrin Euro (€10,021)** f'kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż ta' l-intimati Charles Borg, Josephine Ellul u Anna Spiteri, li għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti għaliex baqgħu ma ċedewx il-każ fil-konfront tagħhom nonostante li ndikaw li ma ridux ikunu parteċipi f'dan il-każ.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur