QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 4

Rikors Numru 387/2021 NC

Edward Borg

vs.

Avukat tal-Istat;
John Vella

Illum 29 ta' Settembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrent Edward Borg (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-3 ta' Ġunju 2021 li jgħid hekk:

> *"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 7, Triq il-Freres, Gżira li huwa akkwista mil-eredita' tal-mejta ġenituri tiegħu Francesco u Maria Stella Borg neé Muscat illi mietu rispettivament fit-8 ta' Settembru 1966 u 14 ta' Novembru 1979.*

2. Illi missier r-rikorrenti akkwista din l-proprjeta' matul iż-żwieġ b'kuntratt ta' bejgħ tal-20 ta' Jannar 1943, fl-atti tan-Nutar Giorgio Pace kif jirriżulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument A'.

3. Illi l-wirt tal-mejtin ġenituri tiegħu ddevolva skont testment unica charta tas-16 ta' Frar 1963, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument B', fejn huma ħallew lil uliedhom, Lucretia sive Grace Calleja neé Borg u Edward Borg ossia r-rikorrenti bħala eredi universali tagħhom, fi kwoti ugwali bejniethom.

4. Illi l-wirt tal-mejtin ġenituri tiegħu ġie debitament denunzjati lil Kumissarju tat-Taxxi Interni, permezz ta' denunzja nru: 2791/66 u 760/80 u peress li għaddew iktar minn 10 sena mill-mewt ta' missieru m'hemmx għalfejn tiġi preżentata it-tali denunzja. Illi d-denunzja ta' ommu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument Ċ'.

5. Illi oħt r-rikorrenti Lucretia sive Grace Calleja neé Borg mietet fis-17 ta' April 2020.

6. Illi Lucretia sive Grace Calleja, b'ġiex testmenti, wieħed tas-6 ta' Marzu tal-1998 u l-ieħor tal-1 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument D' ħalliet lil ħuha, Edward Borg, ossia r-rikorrenti, bħala eredi universali tagħha.

7. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Petra Burlo, l-wirt ta' oħtu ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan skont d-dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument E'.

8. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat "Dokument F".

9. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Vella għal dawn l-aħħar ċirca 20 sena bil-kera miżera ta' Lm34.00ċ fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mir-rikorrenti u oħtu, u llum bil-kera ta' €210 fis-sena pagabbli kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009.

10. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimat Vella qed jħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €210 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

12. 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.

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

14. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' 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 sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

15. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa

dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Illi dan kollu ġa 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' Gunju 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.*

17. Illi ġaladarba r-rikorrenti qed jsofri 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 lezjoni 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.*

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

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

20. Illi l-valur lokatizju 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 Protokoll 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-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Amato Gauci vs. Malta*** *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

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

22. 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 jħallas 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 Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.*

23. 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.*

24. 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 saniti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Vella mill-fond de quo.

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob 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-intimat Vella għall-fond 7, Triq il-Freres, Gżira 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 jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69, l-Att X tal-2009, u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon 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-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas 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."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 28 *et seq.*) ippreżentata fit-22 ta' Ġunju 2021 li taqra hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent jrid iġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond in mertu, u ċioe' l-fond bin-numru 7, Triq il-Freres, Gżira;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrent jġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex jissokta b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtieġlu juri li l-imħarrek John Vella tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għallinqas mill-kitba tar-Rikors konvenzjonali, b'mod partikolari d-disa' paragrafu tiegħu fejn jingħad li l-fond ilu mikri lill-intimat Vella għal dawn l-aħħar għoxrin sena, ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi r-rikorrent qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

4. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar

mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond 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-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

5. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

6. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-intimat Vella ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;

7. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrent qiegħed jallega ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa ma jistax jilmenta dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrent ma jista' qatt jiġi kkumpensat u/jew mħallas xi danni għal perjodi li fihom ma kellu l-ebda jedd legali li jirċievi l-kera;

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

9. Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrent, senjatament fejn huwa qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrent jrid ifisser li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Vella mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu."

Rat ir-Risposta tal-intimat John Vella (*a fol.* 31 *et seq.*) ippreżentata fit-23 ta' Ġunju 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrent għandu jġib prova adegwata tal-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat permezz ta' dan ir-Rikors promotur. Ma hemm l-ebda referenza għad-data ta' meta saret il-kirja li qiegħda tiġi kkontestata u lanqas ma hemm referenza għall-kundizzjonijiet kontrattwali li setgħu nnegozzjaw il-partijiet u għaldaqstant fl-eventwalita' li tali kirja ma saritx qabel l-1 ta' Ġunju 1995, sew id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex applikabbli;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk kien hemm xi ftehim ta' kirja li sar permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69

tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent dejjem mexa skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneju ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrent, qatt ma kiser l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallas l-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimat ma għandu jsofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimat lanqas ma għandu jinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond in kwistjoni u konsegwentament jitlef l-unika saqaf fuq rasu;

4. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent għamel diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

5. Illi l-esponent jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond inkwistjoni;

6. Illi l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrent;

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

8. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrent ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu

47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-"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) ...";

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent 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-propjeta' 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent 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-intimat huwa tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

*11. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' 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 mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

12. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa 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-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;

13. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi preġudikat 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-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

14. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjent li huwa persuna ta' ċerta eta' u li għandu jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li ilu jokkupa għal dawn l-aħħar snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jista' isofri l-intimat huwa ferm akbar minn dak li talvolta jista' isofri r-rikorrent;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal 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 Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinari 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-ismijiet 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' żgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrita' tal-ġudizzju m'għandux jiġi 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;*

16. 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;

17. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi kkunsidrat minn din l-Onorabbli Qorti, li fl-eventwalita' li jidhrilha li fil-każ odjern għandu jkun hemm rimedju effettiv, tali deċiżjoni ma għandhiex toħloq inġustizzja soċjali oħra, dik ta' l-iżgumbrament tal-inkwilin;

18. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, 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-eventwalita' li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-Rikors promotur;

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u

> *likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabilita' tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimat ser jgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandux jerfa' hu iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*
>
> *20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.*
>
> *Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-Rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."*

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 39 *et seq.*), il-Qorti innominat lil Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti tima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi jindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 44 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Michael Lanfranco ppreżentat fit-30 ta' Awwissu 2021 u li ġie maħluf fil-15 ta' Ottubru 2021.

Rat ir-Risposti (*a fol.* 97 *et seq.* u *a fol.* 105) tal-Perit Tekniku l-Perit Michael Lanfranco għad-domandi magħmula lilu in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 65 *et seq.*).

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 107 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrent Edward Borg fil-11 ta' Mejju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 119 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-30 ta' Ġunju 2022.

Rat li l-intimat John Vella ma ppreżenta l-ebda Nota ta' Sottomissjonijiet minkejja li ngħata l-fakolta' li jagħmel hekk.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li jirriżultaw fl-atti proċesswali.

Illi mar-Rikors Kostituzzjonali ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **Edward Borg** (*a fol.* 7 *et seq.*) fejn qal li huwa s-sid tal-fond 7, Triq il-Freres, Gżira u li akkwista l-fond mill-eredita' tal-mejta ġenituri tiegħu. Jgħid li missieru kien akkwista l-fond *de quo* b'kuntratt ta' bejgħ (Dok. "A " – *a fol.* 10 *et seq.*) tal-20 ta' Jannar 1943 fl-atti tan-nutar Giorgio Pace. Jixhed li l-wirt tal-ġenituri tiegħu ddevolva fuqu u fuq oħtu Lucrezia skont testment *unica charta* (Dok. "B" – *a fol.* 12 *et seq.*) tas-16 ta' Frar 1963 fl-atti tan-nutar Giorgio Pace. Jikkonferma li l-wirt ġie debitament denuzjat lill-Kummissjarju tat-Taxxi Iterni permezz ta' denunzja (Dok. "Ċ" – *a fol.* 15 *et seq.*). Jgħid li minħabba li għaddew iktar minn għaxar (10) snin mill-mewt ta' missieru ma kienx hemm bżonn tiġi preżentata tali denunzja. Jgħid li oħtu Lucrezia mietet fis-17 ta' April 2020 u permezz ta' żewġ testmenti (Dok. "D" – *a fol.* 17 *et seq.*) wieħed tas-6 ta' Marzu 1998 u ieħor tal-1 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello ħalliet lilu bħala eredi universali tagħha. Ikompli jispjega li l-wirt ta' oħtu ġie debitament denunzjat lill-Kummissjarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. "E" – *a fol.* 22 *et seq.*) datata 16 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Petra Burlo. Jixhed li l-fond mhux dekontrollat u f'dan ir-rigward eżebixxa dokument li ġie mmarkat bħala Dok. "F" (*a fol.* 24). Jistqarr li l-fond ilu mikri lill-initmat Vella għal dawn l-aħħar għoxrin (20) sena bil-kera ta' Lm34.00 fis-sena u li l-kera illum hija €210 fis-sena pagabbli kull sitt xhur *ai termini* ta' Att X tal-2009. Jilmenta li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ipprovdut mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula ftit permezz ta' Att X tal-2009. Ikompli jgħid li l-liġijiet il-qodma tal-kera qed jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tiegħu u li għalhekk huwa kellu jiftaħ din il-kawża. Jgħid li ma rċieva ebda kumpens u waqt li l-inkwilin għadu qed igawdi minn fuq dahru, dak li suppost għamel il-Gvern tramite s-*Social Services Department* spiċċa għamlu huwa.

Jgħid li kellu jagħmel din il-kawża sabiex jieħu d-danni sia pekunjarji kif ukoll morali u jippretendi li jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu llum qabel għada.

Illi fis-26 ta' Ottubru 2021 ġie pprezentat affidavit tal-intimat **John Vella** (*a fol.* 60 *et seq.*) fejn jibda billi jispjega li huwa pensjonant u li twieled il-Gżira fl-istess post fejn ilu jgħix u ċioé fil-fond bin-numru 7, Triq il-Freres, Gżira. Jispjega li bħala familja dejjem kienu jgħixu fil-fond imsemmi u li bejn is-snin 1949/1950 il-ġenituri tiegħu kienu krew l-istess fond u li ħlief għal perjodu qasir huwa dejjem kien jgħix hemm. Jgħid li l-ġenituri tiegħu ħadu ħsieb il-post kif setgħu mill-ftit li kienu jifilħu jħallsu. Ikompli jgħid li missieru ġie nieqes f'Awwissu 1976 fl-eta' ta' tlieta u ħamsin (53) sena u li minħabba li ommhom ma kinitx taħdem huma kienu jippruvaw jgħinu kif setgħu. Jgħid li ma kellhomx flus biex jixtru post u dejjem kienu jgħixu bl-eżatt. Jixhed li fis-sena 1960 is-sid kien bena sular ieħor u rdoppja l-kera għal erbgħa u tletin lira Maltin (Lm34.00). Jgħaddi sabiex jagħti lista tax-xogħlijiet li għamlu matul is-snin u jispiċċa billi jgħid li fl-Lulju 2021 meta bagħat iċ-ċekk tal-kera lis-sid dan bagħtu lura u fuq parir tal-avukat tiegħu beda jiddepożita l-kera l-Qorti. Jikkonferma li għadu jieħu ħsieb il-post sal-ġurnata tal-lum.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- missier ir-rikorrent kiseb il-fond bin-numru 7, u li jinsab fi Triq Freres, Gżira permezz ta' kuntratt (Dok. "A" – *a fol.* 10 *et seq.*) magħmul fl-20 ta' Jannar 1943 fl-atti tan-Nutar Giorgio Pace;

- il-fond imsemmi ntwiret mir-rikorrent Edward Borg u minn oħtu Grace sive Lucrezia Borg permezz ta' testment (Dok. "B" – *a fol.* 12 *et seq.*) li sar fis-16 ta' Frar 1963 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello;

- mid-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. "E" – *a fol.* 22 *et seq.*) magħmula fis-16 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Petra Burlo', oħt ir-rikorrent hawn fuq imsemmija ħalliet lilu bħala l-eredi universali tagħha;

- fir-Rikors Kostituzzjonali tiegħu (*a fol.* 1 *et seq.*), ir-rikorrent jgħid li l-inkwilin John Vella ilu jikri l-post għal dawn l-aħħar għoxrin sena u li l-kera li kienet titħallas kienet ta' erba' u tletin lira Maltin (Lm 34) u issa hija ta' mitejn u għaxar Euro (€210) (*a fol.* 2);

- fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 61), l-intimat John Vella jisħaq li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin 1949/1950 u li wara li fis-sena 1960 is-sid bena sular ieħor fil-post in kwistjoni, ir-rikorrent irdoppja l-kera minn sbatax-il lira Maltin (Lm17.00) għal erbgħa u tletin lira Maltin (Lm34.00).

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrent Edward Borg jilmenta mill-fatt li l-kirja tal-fond bin-numru 7 u li jinsab fi Triq il-Freres, Gżira lill-inkwilin John Vella tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu. Huwa jitlob, fost l-oħrajn, li l-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem hekk kif promulgata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u jitlob kumpens mill-Avukat tal-Istat għal tali ksur. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet mressqa mir-rikorrent.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrent u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

<u>L-Ewwel (1) Eċċezzjoni</u>:
<u>Ir-rikorrent irid iġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni</u>. Fir-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu.

Illi mar-Rikors Kostituzzjonali r-rikorrent ippreżenta kemm il-kuntratt li bih missieru xtara l-fond in kwistjoni (Dok. "A" – *a fol.* 10 *et seq.*) kif ukoll kopja tat-testmenti tal-ġenituri tiegħu (Dok. "B" – *a fol.* 12 *et seq.*) u ta' oħtu (Dok. "D" – *a fol.* 17 *et seq.*) u kif ukoll tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' oħtu (Dok. "E" – *a fol.* 22 *et seq.*). Il-Qorti hija tal-fehma li dawn id-dokumenti jixhdu li r-rikorrent huwa s-sid tal-fond *de quo* u b'hekk ir-rikorrent ipprova t-titolu tiegħu. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

<u>It-Tieni (2) Eċċezzjoni</u>:
<u>Illi r-rikorrent irid iġib prova tal-ftehim tal-kirja.</u>
Illi l-intimati jilmentaw li r-rikorrent irid iġib prova adegwata tal-kirja tiegħu. Din l-eċċezzjoni qed tiġi mqajjma minħabba li f'kawżali bin-numru disgħa (9) tar-Rikors Kostituzzjonali r-rikorrent jgħid li ilu jikri l-fond għal dawn l-aħħar għoxrin sena. Minkejja li l-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat qajjem tali eċċezzjoni b'mod diliġenti, il-Qorti ma tistax tgħid l-istess għall-inkwilin l-intimat Vella stante li l-permanenza tiegħu fir-residenza in kwistjoni huwa fatt magħruf minnu u għalhekk tali eċċezzjoni minn naħa tiegħu hija frivola speċjalment tenut kont li l-istess intimat Vella fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 61) isemmi li l-kirja ilha sejra mis-snin ħamsin.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li l-intimat Vella ppreżenta numru ta' Ċedoli ta' Depożitu u rċevuti maħruġa mir-rikorrent (*a fol.* 79 *et seq.*) bħala xhieda tal-kera mħallsa minnu minn Awwissu 2002 sal-31 ta' Jannar 2021.

Illi in vista ta' dan il-Qorti hija tal-fehma li nġiebet prova sodisfaċenti li l-post huwa mikri lill-intimat John Vella taħt il-ligijiet qodma tal-kera u konsegwentement din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

<u>Talbiet Ġenerali</u>:
<u>Ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u żgumbrament tal-inkwilin</u>
Illi l-Qorti tibda billi tinnota li f'kawżali bin-numru erbgħa u għoxrin (24) tar-Rikors Kostituzzjonali tiegħu r-rikorrent iressaq talba għal żgumbrament ibbażata fuq il-fatt li l-istess rikorrent qed

isofri ksur tad-drittijiet fundamentali hekk kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi f'dan ir-rigward l-intimat John Vella iressaq żewġ eċċezzjonijiet. Dwar Artikolu 37 jgħid li d-dritt vantat mir-rikorrent mhux kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante l-eċċezzjoni stipulata mill-Artikolu 47(9) ta' l-istess Kostituzzjoni. L-intimat jisħaq ukoll li din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tiegħu minħabba li din il-mansjoni taqa' taħt il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-Qorti ser titratta din it-talba separatament mit-talbiet l-oħra mressqa mir-rikorrent minħabba li din it-talba ma ġietx riprodotta fil-parti tat-talbiet tar-Rikors Kostituzzjonali mressaq mir-rikorrent. F'dan ir-rigward il-Qorti tibda billi tgħid li taqbel maż-żewġ eċċezzjonijiet hekk kif imressqa mill-intimat John Vella minħabba s-segwenti.

- <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

Illi Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

> "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;

(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-proprjeta'; 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 *stante* li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat qabel it-3 ta' Marzu 1962 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta itejjeb il-pożizzjoni tas-sid, il-Qorti hija tal-fehma li ż-żewġ liġijiet huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrent pretensjoni ta' vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement il-Qorti ser tiċħad it-talba tar-rikorrent sa fejn din hija msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

- <u>L-iżgumbrament tal-inkwilin</u>

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 13/20), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "[...] tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeċiedi dwar żgumbrament ta' fond li l-inkwilini tiegħu jgawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u ċioé l-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti relatata mal-iżgumbrament."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha b'dana illi konsegwentement il-Qorti mhux ser tordna l-iżgumbrament tal-intimat hekk kif jintalab f'kawżali erbgħa u għoxrin (24) tar-Rikors Kostituzzjonali.

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz ta' l-ewwel talba r-rikorrent jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tiegħu Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Vella għall-fond *de quo* u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jeċċepixxi, fost l-oħrajn, is-segwenti:

- l-Istat għandu d-dritt jilleġisla kif jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u li l-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta jissodisfaw dan il-għan;

- l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta tejbu l-pożizzjoni tar-rikorrent minħabba li permezz ta' Artikolu 4A tal-istess Att is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex din tiżdied skont il-valur liberu tas-suq u għalhekk ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;

- li permezz ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent jista' jieħu lura l-fond jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni.

Illi, minn naħa tiegħu, fir-rigward tal-ewwel (1) talba l-intimat John Vella jgħid li:

- fir-rigward ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta l-proviso jgħid li l-iStat għandu l-jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jirregola l-użu tal-proprjeta';

- wieħed ma jistax ipoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak li għandu jħallas bħala *social housing*.

<u>Wieħed ma jistax ipoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak li għandu jħallas bħala *social housing*</u>
Illi skont l-intimat Vella wieħed ma jistax jagħmel paragun bejn il-prezz fis-suq u l-prezz li wieħed għandu jħallas f'każijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Fil-prinċipju l-Qorti taqbel ma' dan iżda tgħid li dan huwa r-rwol ta' l-Istat li fejn f'każijiet soċjali, meta jkun hemm individwi li ma jkunux qed ilaħħqu mal-ħajja minkejja d-diliġenza tagħhom, dawn jiġu mogħtija l-għajnuna neċessarja sabiex jgħixu ħajja b'ċerta dinjita'. Iżda l-Qorti tagħraf li r-rikorrent ma huwiex l-Istat u għaldaqstant ma għandux tali rwol, b'konsegwenza allura li wieħed ma jistax jippretendi li r-rikorrent jissussidja l-Istat u jwettaq huwa dak li huwa d-dmir tal-Istat. B'hekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

<u>L-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali</u>
Illi l-intimati jeċċepixxu li l-liġijiet li qed jiġu kkontestati għandhom l-għan li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u li jipproteġu l-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż.

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-intimati li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta żammewx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi kif spjegat tajjeb il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-leġislazzjoni in kwistjoni tosservax id-dettami li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward is-sentenza msemmija tistabbilixxi s-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioé illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-

> miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi l-Qorti sejra tisħarreġ dawn il-prinċipji separatament.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali</u>:

Illi dan il-prinċipju ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet **Beyeler v. Italy** (Numru 33202/96) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat is-segwenti:

> "108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*, the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989, Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.

> 109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.
>
> 110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it affords the authorities are material considerations to be taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

Illi l-Qorti ma għandhiex dubju li dan il-prinċipju ġie sodisfatt mill-awtoritajiet Maltin. Ibda bil-fatt, mhux kontestat mill-partijiet, li s-sitwazzjoni li qed jiffaċċjaw hija riżultat ta' liġi, liema liġi tista' tkun jew tista' ma tkunx ġusta, imma dejjem liġi tibqa' b'dana illi l-liġi hija ċara aċċessibbli.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, m'hemmx dubju li l-prinċipju in eżami, u ċioé li l-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali, ġie sodisfatt.

- <u>L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu</u>:

Illi f'dan ir-rigward l-intimati jgħidu li r-regolamenti in kwistjoni jservu l-ġid komuni billi dawn il-liġijiet huma fl-interess ġenerali għax kif jgħid l-Avukat tal-Istat *"huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom"* (*a fol.* 29). L-intimat John Vella iressaq argumenti li fin-natura tagħhom jwasslu l-istess messaġġ.

Illi l-Qorti tikkunsidra li l-iskop oriġinali ta' dawn il-liġijiet (u meħud in konsiderazzjoni ż-żmien li fihom ġew promulgati) kien il-ħtieġa li tiġi pprovduta akkomodazzjoni li għandha natura soċjali. Minkejja dan, mal-mogħdija taż-żminijiet u mal-progress soċjali li sar tul dawn l-istess żminijiet ġara li dawn il-liġijiet kisbu natura li ma baqgħetx proporzjonata ma' l-għanijiet oriġinali li ried jikseb il-leġislatur.

Illi fil-verżjoni tal-31 ta' Awwissu 2021 tal-**Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights** ġie imfisser is-segwenti:

> "289. The Court found it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, and that it would respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation (James and Others v. the United Kingdom, § 46). It held that the alleviation of social injustice in housing was a legitimate aim as pursued by the Leasehold Reform Act, which fell within the legislature's margin of appreciation."

Illi f'kuntest simili, għalkemm fir-rigward tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-kawża fl-ismijiet **Cassar v. Malta** (Numru 50570/13) mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fissret is-segwenti:

> "51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54).

> 52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.
>
> 53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see *Amato Gauci*, cited above, § 55, and *Anthony Aquilina*, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see *Anthony Aquilina*, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure".

Illi fil-kuntest ta' dak li għadu kemm ingħad jirriżulta li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jippromulga liġijiet intiżi sabiex jipproteġu dak li huwa l-qafas soċjali u, fil-fehma tal-Qorti, l-intenzjoni tal-liġi li qiegħda tiġi kkontestata kien proprju dak li jipproteġi saff vulnerabbli tas-soċjeta'. B'hekk isegwi li anke l-prinċipju in eżami ġie wkoll sodisfatt.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'</u>:

Illi fuq dan il-punt l-Avukat tal-Istat jisħaq li Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Illi minkejja li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jilleġisla b'mod li jikseb għanijiet soċjali, huwa ma jistax jgħaddi

minn fuq id-drittijiet tas-sidien tal-fondi mikrija. B'hekk l-Istat irid dejjem jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali li jrid jilħaq u d-dritt tas-sidien. Jekk l-Istat jonqos milli joħloq dan il-bilanċ irid iġorr ir-responsabilita' ta' dan in-nuqqas!

Illi fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47045/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).
>
> 57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited above, § 50; *Mellacher and Others*, cited above, § 48, and *Spadea and Scalabrino v. Italy*, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).
>
> 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the

conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 223).

[...]

63. 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 imposed on the applicant. The latter was requested to

> bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis, Hutten-Czapska,* cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property".

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kwotat u tagħmlu tagħha u għalhekk hija tal-fehma li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta naqas milli jilħaq il-bilanċ li kellu l-obbligu jilħaq. Il-Qorti hija tal-fehma li l-argument imressaq mill-intimat Avukat tal-Istat dwar Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jispjega li s-sid jista' jitlob għal żieda fil-kera u jista' jitlob li jieħu lura l-fond ma huwiex ta' fejda minħabba li dan ma jikkumpensax lis-sid għall-piż li ġarr f'dak iż-żmien ta' qabel ma daħal fis-seħħ l-Artikolu in-kwistjoni.

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 119 *et seq.*) l-intimat Avukat tal-Istat jilmenta li r-rikorrent naqas milli jindika liema Artikolu tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien leżiv għad-drittijiet tiegħu u jirreferi għas-sentenza mogħtija fid-9 ta' Ġunju 2022 fl-ismijiet **Maria Grech et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 309/2020). Filwaqt li fil-prinċipju din il-Qorti taqbel ma' dak li ntqal fis-sentenza msemmija, tikkunsidra li fuq dan il-punt f'każijiet bħal dawn hemm biżżejjed każistika li konsegwentement l-ksur tad-dritt fundamentali huwa assodat. B'hekk dan l-argument ser jiġi miċħud.

Illi l-Qorti ser issa tikkunsidra l-parti l-oħra tal-ewwel talba tar-rikorrent u ċioé li Att X tal-2009 jikser id-drittijiet fundamentali tiegħu.

Illi dwar Att X tal-2009 il-Qorti hija tal-fehma li minkejja li dan kellu l-intenzjoni jtejjeb is-sitwazzjoni tas-sidien u f'ċertu każijiet huwa fil-fatt laħaq dan il-għan, il-leġislatur ma rnexxilux jikseb il-bilanċ aħħari rikjest f'dan il-kuntest. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirreferi għal sentenza mogħtija fl-20 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited ġja A.C.I.T. Company Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 32/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta rriteniet is-segwenti:

"70. 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.

71. Fil-każ suċitat ingħad:

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

72. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

*"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**, cited above § 62).""*

Illi fuq nota simili dwar Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (u allura derivat tal-Att X tal-2009), f'sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 5/2020) ingħad hekk:

"Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex ukoll b'dawk l-

> emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.
>
> Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjeta'. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qiegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha.
>
> Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Aquilina v. Malta**, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi *'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position'*."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ingħad u b'hekk isegwi li anqas Att X tal-2009 ma kien suffiċjenti li jindirizza l-iżbilanċ li nħoloq kontra s-sidien mal-mogħdija taż-żminijiet.

<u>Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta tejbu l-pożizzjoni tar-rikorrent u għalhekk ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali</u>

Illi dwar din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li permezz ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta s-sid jista' jitlob li l-kera tista' tiġi mgħollija għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) mill-valur tal-fond u permezz ta' l-istess artikolu s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni.

Illi jirriżulta li l-Istat ipprova jindirizza l-iżbilanċ li kien hemm f'dan is-settur permezz tal-promulgazzjoni ta' Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti tirrikonoxxi li dan l-Att jilħaq dan l-għan f'numru ta' punti hekk kif indikat ukoll mill-Avukat tal-Istat fir-Risposta tiegħu (*a fol.* 28 *et seq.*) iżda dak li għamel dan l-Att huwa li poġġa terminu lis-sitwazzjoni leżiva li kienu qed jiffaċċjaw is-sidien.

Illi, in segwitu ta' dak li ġie spjegat hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' l-ewwel (1) talba tar-rikorrent u konsegwentement tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel ma' daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021) u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kuntest tal-kirja fil-kawża odjerna rriżultaw fi ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali hekk kif promulgata fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

It-Tieni (2) Talba:
Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrent qed jitlob li din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent.

Illi dwar din it-talba l-intimat John Vella jilmenta li huwa dejjem mexa skont il-liġi u ma kiteb l-ebda liġi b'dana allura li ma għandux ikun responsabbli fil-każ li jinstab li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

Illi l-Qorti taqbel ma' l-argument tal-intimat John Vella minħabba li f'dan ir-rigward ir-responsabilita' hija ta' l-Istat u b'hekk l-Istat għandu jwieġeb għad-danni. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrent jindirizza t-talba tiegħu lejn l-Avukat tal-Istat.

Illi huwa paċifiku li għal dawn it-tip ta' kawżi jwieġeb l-Avukat tal-Istat u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Falzon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 72/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat."

Illi konsegwentement il-Qorti ser tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrent fis-sens illi ser jiġi dikjarat li huwa l-Avukat tal-Istat li huwa

responsabbli għal kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-ksur tal-jedd fundamentali tiegħu tal-proprjeta'.

<u>It-Tielet (3) u r-Raba' (4) Talba:</u>
<u>Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet r-rikorrent jitlob likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent kif ukoll li l-inimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat jħallas l-istess kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali sad-data tal-ħlas effettiv</u>.

Illi fuq dawn it-talbiet l-intimat John Vella jilmenta li huwa għamel numru ta' benefikati u li dawn iridu jittieħdu in konsiderazzjoni meta wieħed jiġi sabiex jiddetermina l-valur tal-fond. Minn naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid li ma jistax ikun hemm ilment qabel is-sena 1987 u li r-rikorrent ma jistax jitlob kumpens għal perjodu ta' qabel ma kien qed jirċievi l-kera. Minbarra dan l-Avukat tal-Istat jitlob lil din il-Qorti sabiex minflok il-prezz ta' €350,000 kif valutat mill-Perit Michael Lanfranco fir-rapport tiegħu (*a fol.* 44 *et seq.*) hija tibbaża l-evalwazzjoni tagħha fuq ir-rapport tal-Periti Hector Zammit u Leonard Zammit (*a fol.* 67 *et seq.*), liema rapport ġie redatt fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u liema rapport jivvaluta l-fond *de quo* bil-prezz ta'€288,000.

- <u>Rapport tal-Periti Hector Zammit u Leonard Zammit minflok ir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco</u>

Illi l-Qorti qrat bir-reqqa r-risposti (*a fol.* 97 *et seq.* u *a fol.* 105) tal-Perit Michael Lanfranco għad-domandi magħmula lilu in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat u tibda billi tqis li d-differenza li hemm bejn iż-żewġ rapporti fil-valutazzjoni tal-fond *de quo* ma hijiex daqshekk kbira u dana b'mod speċjali meħud in konsiderazzjoni meta l-Perit Michael Lanfranco wieġeb, fost l-oħrajn, hekk: *"Dwar id-diskrepanza bejn il-valur mogħti mill-esponent u dak mogħti mill-Periti Zammit, l-esponent ma jistax jikkumenta fuq il-comparables użati minn dawn il-Periti għaliex dawn ma kienux annessi mal-imsemmi rapport. Minn naħa l-oħra, r-rapport tal-Periti Zammit ma jagħmilx referenza għall-potenzjali tal-proprjeta' u b'hekk ma jidhirx illi kkunsidraw dan il-potenzjal fil-valutazzjoni tagħhom. Naturalment il-potenzjal jifforma parti importanti mill-valur tal-fond. Barra minn hekk, wieħed irid jikkunsidra li l-fond jinsab f'parti tajba ħafna tal-Gżira u fil-viċinanzi ta' Savoy Gardens –*

lokalita' imfittex ħafna u konsegwentement il-valur mogħti mill-esponent jirrifletti dan il-fatt" (*a fol.* 105). Apparti minn dan, wara li l-Qorti rat bir-reqqa l-ammonti ta' kera suġġeriti mill-Perit Michael Lanfranco hija tal-fehma li l-ammonti ma humiex stravaganti anzi tqishom realistiċi.

Illi apparti l-fatt, u dan l-Qorti ser tgħidu biss bħala stat ta' fatt u stat ta' fatt <u>biss</u>, li l-Avukat tal-Istat għażel li ma jitlobx li jiġu nominati periti addizzjonali, meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser iżżomm ma' dak provdut mill-Perit Michael Lanfranco fir-rapport tiegħu.

<u>Il-Benefikati</u>
Illi dwar il-benefikati li l-intimat Vella jgħid li għamel fil-fond in kwistjoni, il-Qorti tinnota li l-intimat Vella ma ressaq l-ebda rċevuta jew prova oħra f'dan ir-rigward.

<u>It-terminu minn meta bdew jiddekorru d-danni</u>
Illi in vista ta' dak deċiż aktar 'il fuq dwar l-applikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u in vista tal-fatt li t-talba qed issir abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Qorti taqbel ma dak li qal l-Avukat tal-Istat fir-Risposta tiegħu u ċioé li ma jistax ikun hemm ilment dwar il-perjodi ta' qabel it-30 ta' April 1987 hekk kif stabbilit f'Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda l-Qorti ma taqbilx ma' l-Avukat tal-Istat fejn jgħid li r-rikorrent ma jistax jitlob kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel ma beda jirċievi l-kera. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022 fl-ismijiet **Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 116/2019/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioé minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti

> m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

Illi mill-atti jirriżulta li r-rikorrent kiseb il-fond in kwistjoni f'żewġ tranżazzjonijiet. Permezz ta' testment (Dok. "B" – *a fol.* 12 *et seq.*) magħmul fis-16 ta' Frar 1963 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello l-ġenituri tar-rikorrent innominaw lir-rikorrent u lill-oħtu bħala eredi universali tagħhom.

Illi permezz ta' testment (Dok. "D" – *a fol.* 17 *et seq.*) magħmul fis-6 ta' Marzu 1998 oħt ir-rikorrent innominat lir-rikorrent bħala eredi universali tagħha. Għalhekk jirriżulta li r-rikorrent libes iż-żarbun kemm tal-ġenituri tiegħu u kif ukoll dak ta' oħtu. Għaldaqstant minħabba li r-rikorrent kien innominat eredi universali kemm mill-ġenituri tiegħu u kif ukoll minn oħtu fir-rigward tal-porzjoni li hija wirtet minn għand il-ġenituri tagħha, ir-rikorrent qed jilbes iż-żarbun tat-tnejn u għalhekk għandu dritt għal kumpens. Iżda t-terminu li minnu jrid jiġi kkalkulat il-kumpens jibda jiddekorri skont kif previst minn Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi stabbilit dan din il-Qorti ser issa tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent b'dan illi peress li l-Qorti hija tal-fehma li l-possibilita' lis-sidien jiksbu lura l-fond tagħhom ġiet imtejba permezz ta' Att XXIV tal-2021, b'hekk il-Qorti ser tieqaf bil-konteġġi tagħha fid-data meta daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi kemm għar-rapport (*a fol.* 44 *et seq.*) redatt mill-mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco u kif ukoll għar-risposti (*a fol.* 97 *et seq.* u *a fol.* 105) tiegħu għad-domandi magħmula lilu in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat. Da parte tagħha l-Qorti, kif diġa' indikat iktar 'il fuq, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco, ser tistrieħ fuq ir-rapport tiegħu u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovda huwa.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 7 (*a fol.* 50) tar-rapport (*a fol.* 44 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€711.51
1988	€1,060
1989	€1,060
1990	€1,060
1991	€1,060
1992	€1,738
1993	€1,738
1994	€1,738
1995	€1,738
1996	€1,738
1997	€3,104
1998	€3,104
1999	€3,104
2000	€3,104
2001	€3,104
2002	€4,200
2003	€4,200
2004	€4,200
2005	€4,200
2006	€4,200
2007	€6,603
2008	€6,603
2009	€6,603
2010	€6,603
2011	€6,603
2012	€6,315
2013	€6,315
2014	€6,315
2015	€6,315
2016	€6,315
2017	€9,737
2018	€9,737
2019	€9,737

2020	€9,737
sat-28 ta' Mejju 2021	€4,633.42
Total	**€158,332.93**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

> "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.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €158,332.93 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €88,666.44 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin.

Illi mill-affidavit (*a fol.* 61) tal-intimat Vella jirriżulta li l-kera ta' erbgħa u tletin lira Maltin (Lm34.00) kienet ilha titħallas mis-sena 1960 ċirka u għalhekk ferm qabel is-sena 1987, liema sena hija s-sena ta' riferenza għal dan il-proċess. Minbarra dan mill-irċevuti (*a fol.* 79 *et seq.*) ppreżentati jirriżulta s-segwenti:

- mis-sena 2010 il-kera żdiedet għal €185 fis-sena (*a fol.* 85 *tergo*);
- mill-1 ta' Frar 2013 il-kera żdiedet għal €197.56 fis-sena (*a fol.* 88);
- minn Lulju 2016 il-kera żdiedet għal €204 fis-sena (*a fol.* 91);
- mill-1 ta' Frar 2019 il-kera żdiedet għal €210 fis-sena (*a fol.* 94)); u
- minn Awwissu 2020 il-kera saret €110 kull sitt xhur (*a fol.* 95 *tergo*).

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€53.16
1988	€79.20
1989	€79.20
1990	€79.20
1991	€79.20
1992	€79.20
1993	€79.20
1994	€79.20
1995	€79.20
1996	€79.20
1997	€79.20
1998	€79.20
1999	€79.20
2000	€79.20
2001	€79.20
2002	€79.20
2003	€79.20
2004	€79.20
2005	€79.20
2006	€79.20
2007	€79.20
2008	€79.20
2009	€79.20
2010	€167.37
2011	€185
2012	€185
2013	€196.50
2014	€197.56

2015	€197.56
2016	€200.24
2017	€204
2018	€204
2019	€209.50
2020	€214.70
sat-28 ta' Mejju 2021	€89.21
Total	**€4,046.20**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €88,666.44 irid jitnaqqas l-ammont ta' €4,046.20 li jħalli bilanċ ta' **€84,620.24**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija iktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:
>
> > "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex

taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn beneficċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrent jitlob ukoll danni non-pekunjarji. Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent ħaqqu jirċievi wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €5,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni u l-ammont ta' danni pekunarji sofferti mir-rikorrent. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrent kien sprovvist minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizza l-lanjanzi tiegħu u kien kostrett jirrikorri għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrent għal danni kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **€89,620.24** (€84,620.24 + €5,000).

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad l-ewwel (1) u t-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiċħad ukoll it-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat John Vella;

2. Tilqa' limitatament is-seba' (7) eċċezzjoni ta' l-intimat Avukat tal-Istat sa fejn jeċċepixxi li r-rikorrent Borg ma jistax jilmenta dwar il-perjodu ta' qabel it-30 ta' April 1987;

3. Tilqa' t-tmien (8) u l-ħmistax (15) il-eċċezzjoni tal-intimat John Vella hekk kif kontenuti fir-Risposta tiegħu u b'hekk tiċħad it-talba tar-rikorrent Borg għall-iżgumbrament u t-talba li hemm ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat John Vella sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

5. Tilqa' ewwel (1) talba tar-rikorrent u konsegwentement tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel ma' daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021) u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kuntest tal-kirja fil-kawża odjerna rriżultaw fi ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

6. Tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrent u tiddikjara li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent;

7. Tilqa' t-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrent b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €84,620.24 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €5,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent Edward Borg is-somma komplessiva ta' disgħa u tmenin elf, sitt mija u għoxrin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€89,620.24) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur