PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

13 TA'OTTUBRU, 2022

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 96/2020 RGM

Saviour Sammut

vs.

Avukat tal-Istat u Carmen Zarb

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Saviour Sammut** ippreżentat fl-4 ta' Ġunju, 2020 li permezz tiegħu talab lill-Qorti:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond 1, Short Street, Mosta, jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-fond 1, Short Street, Mosta;

(iii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponent, inkluz billi (i) tiddikjara li l-esponent mhux obbligat igedded il-kirja ta' dan il-fond, fil-Mosta, favur l-intimata Carmen Zarb; u (ii) tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponent, u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

wara li ppremetta:

"Illi l-esponent ghandu bi proprjeta' l-fond urban, ufficjalment markat bin-numru wiehed (1), Short Street, Mosta.

Illi dan il-fond ilu mikri ghexieren ta' snin lill-familja tal-intimata Carmen Zarb, ghal skop residenzjali, u prezentement jinsab mikri lill-intimata Carmen Zarb, li tokkupah mal-familja taghha ghal skop residenzjali, bil-kera irrizorja ta' €210 (mitejn u ghaxar Ewro) fis-sena.

Illi din il-kirja tinsab fil-perjodu ta' rilokazzjoni taghha, u ghalhekk illum hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69).

Illi dan il-fond jinsab fil-qalba kummercjali tal-Mosta, u ghandu wkoll potenzjal kummercjali bil-ligijiet u r-regolamenti tal-izvilupp tal-lum.

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) jzomm lill-esponent milli jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jitlob zieda fil-kera, jew li jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, skond ic-cirkostanzi prevalenti fis-suq tal-lum, anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi minhabba li din il-kirja hija soggetta ghar-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza msemmija, l-esponent jinsab imcahhad mid-dritt li jircievu kumpens adegwat minghand l-intimata Carmen Zarb ghat-tgawdija ta' hwejgu, u sakemm tibqa' fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ma jistax jirrealizza l-qligh li ordinarjament qed jaghmlu sidien ohra f'cirkostanzi identici, li krew il-fondi taghom wara l-1 ta' Gunju 1995, u dan minghajr ebda gustifikazzjoni legittima u bi ksur tal-principju tal-proporzjonalita'.

Illi inoltre, l-esponent ma jistax jiehu lura l-pussess ta' dan il-fond sakemm iddum fis-sehh l-Ordinanza msemmija, hlief jekk l-inkwilina Carmen Zarb tikser xi obbligu li jesponiha ghar-ripreza ta' dan il-fond mis-sid skond l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza; filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu mehtiega mill-Gvern ghal skop ta' utilità pubblika, jew meta l-kiri beda wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi aghar minn hekk, dawn ir-restrizzjonijiet estensivi mhumiex limitati biz-zmien, u jistghu jipperpetraw ruhhom anke wara l-mewt tal-intimata Carmen Zarb, jekk xi dixxendent taghha jissodisfa r-rekwiziti stipulati fl-Art. 1531F u 1531G tal-Kodici Civili.

Illi ghalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet kollha kontra l-esponent, u favur l-intimata Carmen Zarb, jimponu fuq l-esponent wahdu piz eccessiv, minghajr ebda bilanc legittimu, tenut kont ukoll li l-esponent huwa pensjonant u ghandu bzonn l-introjtu li s-suq miftuh illum jista' jarrekalu bhala sid ta' dan il-fond 1, Short Street, Mosta, biex jissuplimenta l-pensjoni u jassigura ghixien adegwat ghalih innifsu.

Illi isegwi ghalhekk li, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq l-esponent ghall-vantagg uniku u privat tal-intimata Carmen Zarb, huma ghal kollox sproporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-istess esponent. Effettivament, l-esponent u l-awturi tieghu ilhom igorru wahedhom dan il-piz ghal ghexieren ta' snin; u dan agevola biss lill-istess intimata Carmen Zarb, u l-awturi taghhom, li ilhom fit-tgawdija esklussiva ta' dan il-fond ghal dawn is-snin kollha, b'kera ferm anqas mill-valur lokatizju tal-fond li jirrisjedu fih.

Illi ghalhekk, l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza ghall-kirja tal-fond imsemmi – 1, Short Street, Mosta - jikkostitwixxu ksur tad-

drittijiet fundamentali tal-esponent ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, smigh xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta)."

Rat ir-r**isposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-16 ta' Lulju, 2020 fejn ġie eċċepiet:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa s-sid tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta' meta sar is-sid tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel;

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

3. Illi peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:

a) L-ewwel għaliex il-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 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)…*".

b) It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet <u>Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa</u> deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

"Una volta din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-kaz taht ezami hu wiehed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' tehid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' ta' l-Aritkolu 37, mhux il-kaz li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-ligi stabbilit ghal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wiehed xieraq".

4. 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 tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-każ preżenti ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti 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-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

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

9. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni;

10. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

11. 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;

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat 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-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

13. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħid li m'għandux speranza reali li qatt jikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;

14. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawza tiegħu u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatu li jagħti dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal ibigħ il-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

15. Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-

ebda ksur tal-imsemmija artikoli u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

16. Illi sabiex ir-rikorrenti jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, irid juri wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

Rat ir-**risposta ta' Carmen Zarb** ippreżentata fl-14 ta' Settembru, 2020 fejn eċċepiet:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandiu jgib il-prova tat-titolu tieghu fuq il-fond ufficcjalment immarkat numru wiehed (1), Short Street, Mosta;

2. Illi mingahjr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qed izzomm b'titolu ta' kera il-fond *de quo* liema drittijiet huma regolati mill-Ligi u l-ammont ta' kera huwa hekk stabbilit mill-Ligi u ghalhekk l-esponenti mhix qed tippregudika hi d-drittijiet tar-rikorrenti. Dan apparti l-fatt illi l-Kodici Civili a tenur tal-Artikolu 1531C irriveda l-kera u holoq mekkanizmu ghal zieda perjodika (kull tlett snin) tal-kera liema zieda l-esponenti dejjem harset;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istess kirja kienet ukoll zdiedet mis-sidien precedenti u ghalhekk l-istess kirja li giet mhallsa mill-esponenti u/jew il-genituri taghha kienet giet riveduta u accettata mis-sidien precedenti u successuri tat-titolu taghhom;

4. Illi l-esponenti ilha tabita fil-fond *de quo* minn mindu twieldet liema fond hija dejjem hadet hsiebu tant illi hija ghamlet bl-approvazzjoni ta' sidien precedenti, diversi miljoramenti fl-istess propjeta' inkluz madum, installazzjoni mill-gdid ta' dawl u ilma, riparazzjonijiet fis-saqaf, installazzjoni ta' kamra tal-banju. Illi isegwi li l-valur riklamat mir-rikorrenti tal-propjeta' u tal-kera li skont ir-rikorrenti ghandha tkun skont ir-rapport tal-Perit Samuel Formosa anness mar-rikors promutur bhala Dok 'A' hija wahda li wiehed li tirrifletti l-ispejjez kollha zborsati mill-esponenti u l-miljorament estensivi li hija ghamlet fil-fond;

5. Illi rigward l-ilment tar-rikorrenti li qed igorr piz spoporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirrilfettix l-valura reali tal-fond *de quo* ma ghandux jigi rimedjat bl-izgumbrament tal-esponenti li dejjem u skruplozament hadet hsieb li timxi mal-Ligi iżda marret oltre' meta hija nnifsha ghamlet spejjez flok is-sid li ziedu sostanzalment il-valur tal-istess fond;

6. Illi konsegwentament, l-esponenti ma ghandiex tigi zgumbrata mill-fond *de quo* u l-anqas ma ghandha tigi pregudikata finanzjarjament stante illi l-esponenti ma kisret l-ebda disposizzjoni tal-Ligi izda mxiet dejjem skont d-disposizzjonijiet tal-Ligi. Illi di piu' l-esponenti ma ghandiex mezzi sufficjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva xierqa liema fond ilha tghix fih minn mindu twieldet;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma ghandiex tigi ikkundannata thallas kumpens lir-rikorrenti liema kumpens jekk ghandu jigi likwidat ghandu jigi kakulat mid-data ta' meta r-rikorrenti sar sid tal-fond *de quo* u se mai ghandu l-Avukat tal-Istat iwiegeb ghal tali kumpens.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fis-17 ta' Novembru 2020 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 1 ġia 2, Short Street, Mosta b'effett mis-sena 1987 sas-sena 2020 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fid-19 ta' Jannar 2021 u maħluf fit-2 ta' Ġunju 2021[1];

Rat in-nota tal-rikorrent ippreżentata fit-2 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha għamel numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku[2];

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ppreżentati fis-27 ta' Settembru 2021[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fit-2 ta' Mejju 2022[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Zarb ippreżentata fis-26 ta' Mejju 2022[5] kif ukoll in-nota ta' sottomisjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-fis-6 ta' Ġunju 2022[6];

---

[1] Paġna 52 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 77 tal-proċess.
[3] Paġna 89 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 143 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 181 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 158 et seq tal-proċess.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti Rilevanti

Ir-rikorrent wiret il-fond 1, Short Street, Mosta mingħand ommu Giovanna u zijuh John Bugeja. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent jispjega li kwart mill-fond mertu tal-kawża ddevolva fuqu mingħand zijuh direttament li miet fil-5 t'April 1987 u kwart l-ieħor iddevolva fuq oħtu Vincenza Mifsud. In-nofs li kellha ommu, kien intiret minn oħtu Vincenza Mifsud. Meta mietet Vincenza fil-15 ta' Marzu 2010, il-ġid tagħha għada għand ir-rikorrent biex b'hekk il-fond in eżami issa sar kollu proprjeta tar-rikorrent. Mill-kopji tal-ktieb tal-kera ppreżentati mill-inkwilina jidher li l-fond kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tagħha liema kirja bdiet f'Jannar 1987 għas-somma ta' Lm30 fis-sena. Fis-sena 1992 l-intimata Zarb daħlet fil-fond de quo minflok il-ġenituri tagħha b'kirja ta' Lm60 fis-sena. Ai termini tal-Kapitolu 69 il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kera saret €185 fis-sena u fis-sena li ġiet intavolata l-azzjoni l-kera kienet ta' €210.

Ir-rikorrent qua sid qiegħed jinvoka l-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6, 13 u 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-imsemmi artikoli qed jiġu miksura minħabba kirja forzata fuqhom b'kera irriżorja u qed jitolbu minn din il-Qorti rimedju.

Ikkunsidrat

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat kif ukoll tal-inkwilina intimata hija fis-sens li r-rikorrent jeħtieġlu jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwerra li titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[7]

Fil-mori tal-kawża ir-rikorrent ippreżenta kopja tad-denunzja ta' zijuh John Bugeja[8] kif ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* t'oħtu Vincenza Mifsud datata

[7] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.
[8] Paġna 28 tal-proċess.

14 ta' Novembru 2011 li saret fl-atti tan-Nutar Naomi Mugliette.[9] L-Avukat tal-Istat ma weriex li qiegħed jikkontesta l-awtenticita ta' dawn id-dikjarazzjonijiet.

Id-dikjarazzjoni *causa mortis* tagħmel referenza speċifika għall-fond mertu tal-kawża.

Jirriżulta mill-atti li r-rikorrent wera sodisfaċentement li huwa s-sid tal-fond mertu tal-kawża liema titolu jagħtih il-jedd li jitlob il-ħarsien tal-jeddijiet tiegħu.

Il-Qorti għalhekk tqis illi il-prova rikjesta fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati tresqet sodisfaċentement għall-finijiet tal-kawża odjerna.

Ikkunsidrat,

Aċċettazzjoni tal-kera

Fit-tielet eċċezzjoni tagħha l-intimata Zarb tgħid li r-rikorrent u l-awturi tiegħu irivedew u baqgħu jaċċettaw regolarment l-kera lilhom imħallsa. Fil-mori tal-kawża r-rikorrent ma ċaħadx li baqa' jirċievi l-kirja.

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

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[10]

Il-Qorti ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrent irrinunzja għall-jedd tiegħu li jiġi kkumpensat għad-danni relatati mal-pretensjoni tiegħu ta' leżjoni tad-dritt fundamentali. Huwa evidenti

---

[9] Paġna 32 et seq tal-proċess.

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

għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera sfurzat fuq ir-rikorrent, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrent sabiex jadixxi lill-Qorti dwar il-pretensjoni tiegħu hawn promossa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

Ikkunsidrat

Mertu

Applikabilità o meno tal-Kapitolu 69

Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-Avukat tal-Istat issottometta li r-rikorrent ma jgawdix minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 għaliex ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Gunju 1995 u għalhekk il-Kapitolu 69 ma japplikax, u dan fid-dawl tal-Artikolu 44 (2) tal-istess Kapitolu.

Eċċezzjoni formali f'dan is-sens ma tressqitx fi stadju opportun mill-Avukat tal-Istat. Nonostante dan, il-Qorti sejra tittratta tali sottomissjoni in vista li hija eċċezzjoni li din il-Qorti tista' tissolleva *ex officio*.

Fil-mori tal-kawża rriżulta li fl-10 ta' Settembru 1990 nħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni fejn Saviour Sammut ġie mitlub jitlaq il-pussess tal-fond mertu tal-kawża u jikkunsinja ċ-ċwievet sas-27 ta Ġunju 1993 jew malli joħroġ mill-istess fond, liema minnhom tissuċċiedi l-ewwel. Fis-sena 1992 il-ġenituri ta' Carmen Zarb li kienu jirrisjedu fil-fond de quo kienu ingħataw plot tal-Gvern. Li ġara pero l-intimata inkwilina fl-1992 – għaldaqstant kirja li saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 – kienet talbet lil Vincenza Mifsud, l-antekawża tar-rikorrent, sabiex tidħol fil-kera hi u Vincenza kienet qablet li tibda tiġbor il-kera mingħand Carmen Zarb mingħajr l-ebda intervent tal-Awtorita tad-Djar għall-allokazzjoni tal-fond u allura r-relazzjoni ġuridika kienet bejn l-avantekawża tar-rikorrent u l-intimata Zarb. Mir-rendikonti ppreżentati jidher li Vincenza Mifsud kif ukoll ir-rikorrent komplew jaċċettaw il-kirja kemm wara l-1993 mingħajr l-ebda intervent mill-Awtorita tad-Djar u baqgħu jagħmlu hekk wara li ġie derekwiżizzjonat fid-9 ta' Mejju 2003.

In tema legali għandha ssir referenza għas-sentenza **Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 122/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022 irriteniet li

> 16. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni

magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

17. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.

18. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni."

Meħuda kont tal-fatt illi l-fond ġie lokat qabel l-1 ta' Ġunju 1995; kif ukoll tal-fatt li l-kirja baqgħet titħallas direttament lis-sidien mingħajr ebda involviment tal-Awtorita tad-Djar anke wara l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-Qorti tqis l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-Kapitolu 69 m'huwiex applikabbli bħala infondata.

Għalhekk, filwaqt li tiddikjara li l-kirja tal-intimata Zarb hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, tiċħad din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat

Mertu.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-operazzjoni tal-Kapitolu 69 jilledix *o meno* d-dritt tar-rikorrent kif protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti sejra tikkunsidra l-**eċċezzjoni 3(a) tal-Avukat tal-Istat u** ċioe l-eċċezzjoni ta' *rationae temporis* u ser tistħarreġ dak li jipprovdi l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni 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' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 fejn kienet osservat li

> "i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
> ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
> iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-

data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[11]

Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għall-eċċezzjoni ta' *rationae temporis*, ġurisprudenza li din il-Qorti taqbel magħha, sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrent pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement qed tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avuakt tal-Istat u tiċħad it-talba tar-rikorrenti safejn imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

[11] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

Ir-rikorrent isostni li uħud mill-artikoli tal-Kapitolu 69 iċaħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha mpossibbli li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, l-intimata Zarb għandha dritt ta' rilokazzjoni indefinita; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sid milli jitlob mingħand l-inkwilinat forzat fuqhom kera ġusta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u s-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Bilanċ u Proporzjonalità

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

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[12]

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

---

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

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

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

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

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by*

individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[13]

Applikati dawn il-prinċipji għal-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrent għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqa' jġorr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sid tat-tgawdija ta' ħwejġu.

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

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[14] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €210, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-*

---

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

[14] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."[15]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

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

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikoli 4 u 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmija artikoli.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimata Zarb tibqa' toqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

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

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrent u konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi riċenti ġabu titjieb sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien.

Għaldaqstant issib illi l-ewwel talba tar-rikorrent hija ġustifikata in kwnatu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni b'dan illi tqis li l-leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu ġie fi tmiemu mad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021 fil-Kapitolu 69.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Fl-ewwel talba r-rikorrent qiegħed jilob ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li ġie leż il-jedd tiegħu kif sanċit taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

Id-definizzjoni ta' diskriminazzjoni fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni hija ferm simili għal dik konvenzjonali:

> "(3) ... l-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."

Diskriminazzjoni kemm taħt il-Konvenzjoni kif ukoll taħt il-Kostituzzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[16] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili. *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.[17]

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

Fil-każ in eżami, ir-rikorrent ma ġab ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tiegħu ġew trattati b'mod differenti u lanqas indika xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod.

Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrent qiegħed jiġi ttrattat b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u lanqas biss tressqu sottomissjonijiet fir-rigward, għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrent qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

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

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

Allegat leżjoni tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrent fl-ewwel talba tiegħu talab lill-Qorti ssib ksur ukoll tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Kemm fil-mori tal-kawża kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet, ir-rikorrenti naqset milli tiġġustifika tali leżjoni. Di piu, il-Qorti ma tarax li kien hemm xi vjolazzjoni tal-jedd għal smigħ xieraq u għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrent.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

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

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u

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

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sal-2020 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni.

Dies A Quo.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrent għandu dritt iressaq l-ilment tiegħu f'sede kostituzzjonali b'effett mid-data li fiha hu sar sid tal-fond in meritu.

Kif rajna supra, kwart indiviż tal-fond de quo wirtu mingħand zijuh li miet fil-5 t'April 1987 filwaqt li kwart indiviz ieħor wirtitu oħtu Vincenza Mifsud. In-nofs indiviż l-ieħor kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrent li meta mietet kienet ħalliet sehemha indiviz minn dan il-fond lil Vincenza Mifsud, oħt ir-rikorrent. Meta mietet Vincenza Mifsud fil-15 ta' Marzu 2010, il-ġid tagħha għadda għand ir-rikorrent biex b'hekk il-fond de quo sar proprjeta' sħiha tar-rikorrent.

Dwar minn meta l-Qorti għandha f'każijiet simili tikkonsidra ż-żmien tal-leżjoni għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ssir referenza għas-sentenza tal- Qorti Kostituzzjonali mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fejn ġie ritentu illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

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

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-

żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[18]

Għalhekk il-Qorti qed tqis illi l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħlu l-antekawża tar-rikorrent li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf kbir fil-patrimonju ereditarju li mess lir-rikorrent.

Il-Qorti għalhekk, għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ser tieħu in konsiderazzjoni il-perijodu mill-1987 sal-2020.

Il-Qorti għalhekk użat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrent skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza**
1987	750.00	69.88	
1988	750.00	69.88	
1989	750.00	69.88	
1990	750.00	69.88	
1991	750.00	69.88	
1992	750.00	139.76	
1993	975.00	139.76	
1994	975.00	139.76	
1995	975.00	139.76	
1996	975.00	139.76	
1997	975.00	139.76	
1998	975.00	139.76	
1999	1,400.00	139.76	
2000	1,400.00	139.76	
2001	1,400.00	139.76	
2002	1,400.00	139.76	
2003	1,400.00	139.76	
2004	1,400.00	139.76	
2005	1,950.00	139.76	
2006	1,950.00	139.76	

[18] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

2007	1,950.00	139.76	
2008	1,950.00	139.76	
2009	1,950.00	139.76	
2010	1,950.00	185.00	
2011	2,900.00	185.00	
2012	2,900.00	185.00	
2013	2,900.00	198.00	
2014	2,900.00	198.00	
2015	2,900.00	198.00	
2016	2,900.00	203.14	
2017	5,100.00	203.14	
2018	5,100.00	203.14	
2019	5,100.00	210.00	
2020	5,100.00	210.00	
2021	2,125.00[19]	87.50	
Total	**70,375.00**	**5,131.00**	**65,244.00**

Is-somma ta' €70,375 stabbilita bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €49,262.50. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €39,410.00 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perijodu u ċioe €5,131.00.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' erbgħa u tletin elf, mitejn u disgħa u sebgħin ewro (€34,279), arrotondati għal erbgħa u tletin elf u mitejn Ewro (€34,200).

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, dan id-dannu beda jidekorri minn meta r-rikorrent wiret fi sħiħ il-fond u dan stante li " il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[20] Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

Ikkunsidrat;

[19] €5,100 x 5/12 = €2,125

[20] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

Rimedju: dikjarazzjoni li m'hemmx obbligu ta' tiġdid ta' kirja

Ir-rikorrent qiegħed jitlob ukoll dikjarazzjoni li huwa m'huwiex obbligat iġedded il-kirja tal-fond mertu tal-kawża.

In vista tal-emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2021 għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Matla, fejn ingħata d-dritt li s-sid jitlob reviżjoni tal-kirja bil-possibilita wkoll li ma jkunx hemm tiġdid tal-kirja, il-Qorti tqis li ma hux indikat li tali talba tiġi akkolta.

Tqis illi d-dritt jekk l-inkwilina għandiex tibqa' tirrisjedi fil-fond de quo bis-saħħa tal-Kapitolu 69 għandu jiġi kkonsidrat fid-dawl tal-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 liema att introduċa mekkaniżmu quddiem il-qrati ordinarji permezz ta' liema r-rikorrent jista' jitlob l-awment tal-kera u t-terminazzjoni tal-kirja. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet sejra tiċħad l-ewwel parti tat-tielet talba tar-rikorrent fejn intalbet dikjarazzjoni għal waqfien tal-kirja.

Spejjez tal-kawża

Fil-kawża odjerna l-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'kawża dwar drittijiet fundamentali u għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża

Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Zarb m'għandiex tħallas l-ebda spejjeż tal-kawża. (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** - Qorti Kostituzzjonali - l-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Zarb konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u ssib li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrent tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mill-1987 sal-31 ta' Mejju 2021 u safejn taw il-jedd lill-intimata Carmen Zarb u l-predeċessuri tagħha fit-titolu tal-kera li jġeddu l-kirja tal-fond 1, Short Street, Mosta, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li tiċħadha safejn tirrigwarda l-ilment tal-ksur tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewroepa;

2. Tiċħad it-tieni u t-tielet talba safejn ir-rikorrent talab dikjarazzjoni li l-Kap 69 ma hux aktar applikabbli għall-kirja de quo u safejn talab dikjarazzjoni li r-rikorrent mhux fl-obbligu li jġedded il-kirja; liema ċaħda qed issir fid-dawl tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 in forza tal-Att XXIV tal-2021 kif fuq spjegat;

3. Tilqa' in parte t-tielet talba, tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrent u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent,

4. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbgħa u tletin elf u mitejn Ewro (€34,200).u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' disgħa u tletin elf u mitejn Ewro (€39,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
13 ta' Ottubru 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur