PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

27 T'OTTUBRU, 2022

Kawza Numru: 8K

Rik. Kost. 613/2021 RGM

Antonio Camilleri, Iris Camilleri, Jenifer Falzon,

Kristal O Gribin u Neil Camilleri

v.

Carmelo Sammut Cross

Pauline Helen Joan Sammut Cross

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Antonio Camilleri et.** ipprezentat fl-24 ta' Settembru, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **132, Leonard Court, Flat 1, St. Anthony Street, San Gwann,** li r-rikorrenti Antonio u Iris Camilleri akkwistaw flimkien mal-mejta Alfred u Mary Camilleri b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**".

2. Illi Alfred Camilleri miet fl-20 ta' Marzu 2015 u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment unica charta tal-10 ta' Dicembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Borg, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.

3. Illi l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Mary Camilleri, li mietet fit-30 ta' Settembru 2020 u li l-wirt taghha ddevolva in kwantu ghal nofs indiviz fuq Jennifer Falzon u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor fuq l-ahwa Kristal O'Gribbin u Neil Camilleri, stante illi binha Ian Camilleri ppremorieha.

4. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-2 ta' Settembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument C"**, Mary Camilleri ddikjarat il-fond in kwistjoni u hallset it-taxxa relattiva lid-Direttur tat-Taxxi Interni.

5. Illi l-wirt ta' Mary Camilleri ghadu ma giex denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni stante illi ghadha ma ghaddietx sena mill-mewt taghha.

6. Illi konsegwentement, il-konjugi Antonio u Iris Camilleri ghandhom nofs indiviz tal-istess fond waqt li Jennifer Falzon u Kristal O'Gribbin u Neil Camilleri ghandhom n-nofs indiviz l-iehor mill-istess fond.

7. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument D</u>"** hawn anness.

8. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Carmelo Sammut Cross minn qabel l-1965 bil-kera miżera ta' **Lm30.00c** fis-sena, , u llum bil-kera ta' **€210.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

9. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Sammut Cross qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€210.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

11. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

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

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

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

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

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

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja

tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

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

19. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

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

istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

21. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

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

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmelo Sammut Cross (K.I. 0486931M) u Pauline Helen Joan Sammut Cross (K.I. 0053889M) ghall-fond 132, Leonard Court, Flat 1, St. Anthony Street, San Gwann, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

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

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

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

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

Rat ir-**Risposta ta' l-Avukat tal-Istat**ipprezentata fis-6 t'Awwissu, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-28 ta' Settembru 2021, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-11 t' Ottubru 2021, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. Illi preliminarjament l-esponent jinnota illi fl-okkju tal-każ in-numri tal-karta tal-identita' ta' Antonio Camilleri u ta' Iris Camilleri huma identiċi. Huwa xieraq illi wara d-debita kjarifika, issir korrezzjoni a tenur tal-artikolu 175 (1) tal-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili, l-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi: "*Il-qorti tista', f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara t-talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom, jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewwa żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalita' li fiha jidhru, jew billi jissewwa kull żball ieħor jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fatt jew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-mertu tal-kawża*";

3. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati Carmelo Sammut Cross u Pauline Helen Joan Sammut Cross għal-fond ta' abitazzjoni **132, Leonard Court, Flat 1, St. Anthony Street, San Ġwann**, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;

4. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

5. Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw prova **tal-ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit <u>meta bdiet il-kirja</u> u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimati Carmelo Sammut Cross u Pauline Helen Joan Sammut Cross tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi mill-kuntratt ta' bejgħ eżebit mar-rikors promotur u mmarkat bħala Dok A, jirriżulta illi fil-21 t'Ottubru 1966 l-aħwa Alfred u Anthony (sive Antonio, ir-rikorrent) kienu xtraw fond terran bl-arja u bil-garaxx fil-limiti ta' San Ġiljan (*allegatament* il-fond ta' San Ġwann mertu ta' din il-kawża) bil-prezz ta' elf erba' mija u ħamsin lira (LM 1,450).

7. Illi fl-Affidavit ġuramentat l-istess rikorrent Antonio Camilleri iddikjara li akkwista l-fond *de quo* permezz tal-kuntratt ta' bejgħ fuq imsemmi, filwaqt li fl-istess nifs ilmenta f'punt (xv.) illi huwa ħallas "ħafna taxxa tas-suċċessjoni fuq dan il-fond in kwistjoni"!;

8. Illi mid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti u mmarkati bħala Dok B u DoK Ċ, u ċioè t-Testment *unica charta* ta' Alfred Camilleri u martu Mary Camilleri u d-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* jirriżulta illi Alfred Camilleri miet fl-2015 u nnomina lil martu Mary Camilleri bħala werrieta universali u padruna assoluta ta' ġidu kollu;

9. Illi r-rikorrenti preżentataw quddiem din l-Onorabbli Qorti **prova tat-titolu** <u>ta' xi wħud biss</u> minnhom. Sa dan l-istadju, ma ġew esebiti ebda dokumenti illi <u>jippruvaw</u>: (i) illi Mary Camilleri, mart Alfred Camilleri mietet, u (ii) t-titolu tar-rikorrenti Jennifer Falzon, Kristal O'Gribbin u Neil Camilleri għal propjeta' *de quo*;

10. Illi fil-mertu, r-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali "kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)". Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva wkoll li skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedente* t-30 t'April 1987[1];

11. Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi *inter alia,* r-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuz tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess propjeta' mis-sidien, li kif spjegat aktar il-fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jkun mingħajr saqaf fuq rasu;

12. Illi inoltre sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ <u>qabel</u> it-3 ta' Marzu 1962. *Di piu',* l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi

[1] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew* ***tal-Artikoli 1*** *sa 3 (inklużi)* ***tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987*** *jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002,* ***ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319]****.*

‘ebda ħaġa f’dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta’ xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta’ pussess jew akkwist ta’ propjeta’ – bħala inċidentali għal kirja’. Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

13. Illi jekk fit-tielet talba bil-frażi “*r-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi*”, r-rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Sammut Cross mill-fond in kwistjoni, 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;

14. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda’ jogħla kull tlett (3) snin skond l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni *semmai* jimmiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta’ ksur tad-drittijiet tagħhom ma treġiex;

15. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta’ Ġunju 2021 ‘il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera / ir-‘Rent Regulation Board’ sabiex l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta’ abitazzjoni, u dan minn l-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b’din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta’ fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet ‘Camilleri Antonio et Vs. Sammut Cross Carmelo et’ *[Rikors 674/2021 LC]* u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentament, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta’ Ġunju 2021

m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;

16. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

17. Illi minkejja dakollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perjodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment propjetarji tal-fond in kwistjoni sal-1 ta' Ġunju 2021;

18. 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-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-**Risposta tal-intimati l-konjugi Carmelo Sammut Cross u Pauline Hellen Joan Sammut Cross** ipprezentata fit-22 t'Ottubru, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea

dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

2. ILLI fid-dawl tal-emendi fil-Liġi tal-Kera illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.

3. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

4. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja. Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

5. ILLI bla preġudizzju għas-suespost, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

6. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

7. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC David Pace ppreżentata fis-7 ta' Frar 2022 u maħlufa fl-24 ta' Frar 2022.

Rat ir-risposti tal-perit takniku għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-4 ta' Mejju 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-15 ta' Ġunju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Sammut Cross tal-21 ta' Lulju 2022.

Rat illi l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkonsidrat;

F'din il-kawża ir-Rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) peress li l-fond proprjeta' tagħhom flat numru 1, St Anthony Street, San Ġwann, (aktar 'l isfel imsejjaħ **il-Fond**) jinsab mikri b'kera baxxa ħafna bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fatti Rilevanti.

In forza ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ippubblikat min-Nutar Joseph Brincat fil-21 ta' Ottubru 1966 l-atturi Antonio u Iris Camilleri flimkien ma' llum defunti Alfred u Mary Camilleri, il-ġenituri tar-rikorrenti Jennifer Falzon u n-nanniet paterni tar-rikorrenti Kristal O'Gribin u Neil Camilleri (aktar 'l isfel imsejħa kollettivament **ir-Rikorrenti**) xtraw il-garage u terran wara l-istess garage, l-entrata u taraġ għall-fuq l-arja tal-istess garage u terran u l-pedamenti ta' terran ieħor kollha kontigwi u bla numru fl-Imsieraħ limiti ta' San Ġiljan.

Alfred u Mary konjuġi Camilleri ġew nieqsa u b'testment *unica charta* tal-10 ta' Diċembru 2009 ħallew lil xulxin werrieta universali. L-ewwel ġie nieqes Alfred Camilleri fl-20 ta' Marzu 2015 u għalhekk in forza tal-istess testment Mary Camilleri wirtet lil żewġha. Meta ġiet nieqsa Mary Camilleri fit-30 ta' Settembru 2020 in forza tal-istess testment wirtuwha bintha ir-rikorrenti Jennifer mart Joseph Falzon in kwantu għal nofs indiviż; u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fuq ulied binha Ian Camilleri li miet qabilha, u cioe' ir-rikorrenti aħwa Kristal O'Gribbin u Neil Camilleri.

Il-fond ma hux dekontrollat.

Illi skond ma xhed ir-rikorrent Antonio Camilleri[2] il-Fond ilu mikri lill-intimat Carmelo Sammut Cross sa minn qabel is-sena 1965 bil-kera ta' tletin liri Maltin (Lm30) fis-sena. B'effett tal-Att X tas-sena 2009 il-kera ġie awmentat għal mitejn u għaxar ewro (€210).

Rat illi mis-sistema diġitali tal-qorti jirriżulta illi b'sentenza tat-18 ta' Lulju 2022 fl-ismijiet "Antonio Camilleri, Iris Camilleri, Jennifer Falzon, Kristal O'Gribin, Neil Camilleri vs. Carmelo Sammut Cross, Paulin Helen Joan Sammut Cross u Awtorita' tad-Djar", il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera tal-Fond pagabbli mill-intimati Sammut Cross lir-Rikorrenti għal **erbat' elef, disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) fis-sena** u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2021.

Ikkonsidrat;

L-Eċċezzjonijiet tal-Intimati.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-Rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom.

Fin-nota' ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat issottometta illi r-Rikorrenti naqsu li jġibu provi sodisfaċenti dwar li Mary Camilleri mietet u meta; kif ukoll li ma nġabu l-ebda provi dwar it-titolu tar-rikorrenti Jennifer Falzon, Kristal O'Gribbin u Neil Camilleri.

Huwa minnu li ma tresqitx kopja taċ-ċertifikati tal-mewt ta' Mary Camilleri kif ukoll taċ-ċertifikat tal-mewt ta' binha li miet qabilha. Pero' huwa daqstant

[2] Affidavit f'paġna 7 et seq tal-proċess

ieħor minnu illi r-rikorrent Antonio Camilleri xhed bil-mezz ta' affidavit dwar kif l-ishma mill-fond iddevolvew u ma jirriżultax mill-atti illi ġie kontro-eżaminat. Lanqas tresqu xhieda sabiex ixejnu tali testimonjanza.

Hemm ukoll is-sentenza fuq ċitata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera illi fil-fehma tal-Qorti għandha tneħħi kwalunkwe dubju dwar l-interess ġuridiku tar-rikorrenti li jistitwixxu l-kawża odjenra.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi r-Rikorrenti għandhom iresqu prova tal-ftehim tal-kirja.

Huwa minnu li ma ġie ppreżentat l-ebda kopjta ta' kuntratt ta' kera; pero' anke hawn, ir-rikorrent Antonio Camilleri xhed illi l-Fond ilu mikri sa minn qabel is-sena 1965 u tali xhieda ma ġiet bl-ebda mod kontradetta filwaqt li jiġi osservat illi ma ġiex kontro-eżaminat.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis illi ġie sodisfaċentement ippruvat illi l-Fond huwa possediment tar-Rikorrenti fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li ilu mikri lill-intimati Sammut Cross sa minn qabel is-sena 1965.

L-intimati Sammut Cross fir-risposta tagħhom jeċċepixxu illi ma humiex il-leġittimi kontradittur għall-iskopijiet ta' din il-kawża.

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

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji.

L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

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

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

Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bil-kirja tal-Fond protetta bil-Kapitolu 69 inkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jippruvaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju jingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimati Sammut Cross.

L-intimati Sammut Cross pero' għandhom ikunu parti fil-kawża għaliex għandhom leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilhom.

Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilin.

Mertu.

L-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mhux ukoll fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk kull fejn l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza fir-risposta tiegħu għal dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni il-Qorti qed tqis tali referenza bħala mhux applikabbli għall-mertu tal-kawża.

L-Ewwel Talba tar-Rikorrenti – dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Sammut Cross.

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."

Ir-rikorrenti isostnu li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Sammut Cross; sew għaliex fil-perijodu mertu tal-kawża il-liġi attakkata kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilina 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 kull 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).

Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

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

Bilanċ u Proporzjonalità

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

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the*

sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[3]

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

"*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*

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

words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

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

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

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

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices***

applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[4]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 inkluż l-emendi bl-Att X tal-2009 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu jġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilin kontrollata bil-liġi hawn attakkata baqgħet baxxa ħafna.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 ir-Rikorrenti ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[5] 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 kien għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu.

---

[4] **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.

[5] "(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."

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni"*. Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[6]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' 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.

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

Fil-fatt ir-Rikorrenti irrikorrew għal dan ir-rimedju introdott fis-sena 2021 u ottjenew sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera li awmentat sostanzjalment il-kera annwu b'effett mill-1 ta' Jannar 2021.

Dwar il-perijodu tal-leżjoni l-Qorti tagħhmel referenza għall-**Artikolu 7 tal-Kap 319** tal-Liġijiet ta' Malta: "Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-

[6] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Konvenzjoni jew tal-Artikolu 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987.........ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 (tal-Kap. 319).

Għalhekk il-Qorti tqis illi seħħet leżżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-perijodu mill-1 ta' Mejju 1987 sal-31 ta' Diċembru 2020.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-Rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom fit-titolu sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

F'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) 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. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-Fond b'effett mill-1987 sal-2021 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-Rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi matul il-perijodu rilevanti.

Il-Qorti m'hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-ilment tar-rikorrenti referibbli għaż-żmien qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319.[7]

Dwar il-fatt illi uħud mir-Rikorrenti wirtu s-sehem tagħhom wara l-1987 il-Qorti tqis illi l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-Fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħlu l-predeċessuri ta' uħud mir-Rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju tal-ġenituri jew nanniet tagħhom li għadda għand ir-Rikorrenti. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

[7] Ara **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 5/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022.

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

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

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

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

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2020.[8]

[8] Kif rajna l-kera tal-Fond ġie awmentat sostanzjalment b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 in forza ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-komputazzjoni tad-danni pekunjarji hi kif ġej:

1987 - 1991	:	664 x 5	=	3,320.00
1992 - 1996	:	972 x 5	=	4,860.00
1997 - 2001	:	2,250 x 5	=	11,250.00
2002 - 2006	:	2,910 x 5	=	14,550.00
2007 - 2011	:	3,890 x 5	=	19,450.00
2012 - 2016	:	3,430 x 5	=	17,150.00
2017 - 2020	:	8,840 x 4	=	35,360.00
Total			:	**€105,940.00**

Għall-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2000 il-kera li potenzjalment setgħu jirċevu r-Rikorrrenti u mingħand min wirtu tammonta komplessivament għal €105,940.00

Is-somma ta' €105,940.00 stabbilita mill-Perit Tekniku bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €74,158.00. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €59,326.40 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas jew pagabbli skond il-liġi fl-istess perijodu u ċioe ta' circa €4,000[9].

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €55,326.40 li qed jiġu arrotondati għal ħamsa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsin ewro (€55,350).

In kwantu għad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis somma ġusta fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

---

[9] 1987 - 2008 : 70 x 20 = 1,400; 2009 - 2020 : 210 x 12 = 2,520

Spejjeż tal-kawża

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

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Sammut Cross safejn kompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara u tiddeciedi illi matul il-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2020, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Sammut Cross b'kera baxx ghall-fond immobiljari il-Flat numru 1, 132, St Anthony Street, San Gwann, u ma nżammx bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tar-Rikorrenti ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u li għalhekk għandhom jingħataw rimedju.

2. Tilqa' t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif hawn deċiż.

3. Tilqa' t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€55,350) filwaqt li tillikwida d-danni non pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000), b'kollox ħamsa u sittin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€65,350).

4. Tilqa' r-raba' talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ta' €65,350.00 bl-imgħax legali b'effett millum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

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

Deputat Registratur