PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' DIĊEMBRU, 2022

Kawza Numru: 4

Rik. Kost. nru. 580/2021 RGM

Francis sive Francesco Cachia

vs.

John Vella, Maria Vella, Jonathan Vella

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors ta' Francis sive Francesco Cachia** ippreżentat fis-7 ta' Settembru, 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi fis-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) ir-rikorrenti kera l-fond bin-numru 111, gia' 49, Triq San Bartholomew, Zurrieq, lill-intimat John Vella.

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' missieru Andrea Cachia u Giovanna nee' Vassallo mietu fit-13 ta' Lulju tas-sena 1961, u fis-27 ta' Jannar tas-sena 1956 rispettivament.

3. Illi l-fond in kwistjoni ddevolva a favur ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' tpartit datat 30 ta' Mejju tas-sena 1968 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u markata **Dok A.**

4. Illi l-intimat John Vella ilu jokkupa l-fond bin-numru 111, gia' 49, Triq San Bartholomew, Zurrieq, minn qabel is-sena 1995, u ghadu jokkupah sal-lum flimkien mal-intimati l-ohra u cioe' martu Maria Vella u ibnu Jonathan Vella.

5. Illi ghalhekk l-intimati qeghdin izommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qeghdin prezentement ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u erbgha u disghin euro u sittin centezmu (€294.60) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

6. Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tizdied biss

limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

7. Illi ghalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jaghti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak permessibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.

8. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Vella), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

9. Ir-rikorrenti jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs l-Avukat Generali** moghtija minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-25 ta' Frar tas-sena 2016 fejn inghad illi:

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 - 19 June 2006).

10. Illi ghalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghalkemm kien fis-sehh qabel is-sena 1962, zied cirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni seta' jittiehed il-pussess taghha kif ukoll ghamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghall-kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta' u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:

"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

11. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kien sforzat sabiex igedded l-kirja tal-fond in kwistjoni u la seta' jgholli r-rata tal-kera u lanqas jaghmel kondizzjonijiet

godda ghat-tigdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.

12. Ir-rikorrenti jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs l-Avukat Generali** moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta’ Gunju tas-sena 2016 fejn l-Onorabbli Qorti qalet illi:

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

13. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi I r-rikorrenti ma ghandux speranza reali li qatt jikseb jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi l-intimati Vella qeghdin izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Vella ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom permezz tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta’ de quo, u l-kumpens dovut lilu.

6. Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat**ipprezentata fit-12 t’Ottubru, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009 u l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tat-2021, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huwa kellu jidħol f'kirja sfurzata mal-inkwilini intimati mingħajr dritt li jiehu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħed jirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' 111, ġia 49, Triq San Bartholomew, Żurrieq. F`dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja;

4. Illi preliminarjament, sa fejn il-lanjanzi tar-rikorrent jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tat-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali talba hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors jirriżulta illi r-rikorrent għadu lanqas biss ittanta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi u għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi t-tħaddim ta' dawn l-artikoli qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu;

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

6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

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

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni

tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

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

12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi:

"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha;

15. Illi l-premess jingħad ukoll fir-rigward tal-emendi iżjed riċenti li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li wkoll segwa konsultazzjoni vasta, diversi studji u surveys, u White Paper dwar is-Suq tal-Kera fl-2018 li fiha ppartecipaw il-partijiet interessati;

16. Illi dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

17. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawza tar-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma

jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawzi tar-rikorrent setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

18. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa tal-artikolu ġdid 4A, il-leġislatur introduċa rimedju li permezz tiegħu r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

19. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u

mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

20. Illi l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;

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

22. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-**Risposta tal-intimati John Vella, Maria Vella u Jonathan Vella** pprezentata fl-14 t'Ottubru, 2021 fejn jingħad kif gej:

1. Illi preliminarjament, il-kirja hija waħda ġusta u ma jeżistux l-elementi estremi rikjesti fil- liġi sabiex jiġu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

2. Illi r-rikorrenti jrid jipprova l- valur tal- fond fis-suq mid- data tal- allegat ksur sad- data tal- preżentata tar-rikors għab-bażi tan- natura tal- fond illum u fuq l- użu tal- fond illum u mhux abbażi ta' spekulazzjoni fuq il- fond jew l- użu tiegħu.

3. Illi l- esponenti m' humiex il- leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi ddikjarat li l- esponenti b'xi mod qegħdin jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill- Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma qatt ma kellhom u m'għandhom ebda poter leġislattiv u ċertament m' hemm l- ebda ness bejn il- ksur tad- drittijiet lamentat mir- rikorrenti u l- aġir tagħhom.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas- suespost, ir-rikorrenti llum jirċievi kera għal fond mertu ta' dawn il- proċeduri li tenut kont għaċ-ċirkostanzi kollha tal- kaz jikkostitwixxi "*fair rent*" u għalhekk ma jistax isostni li qiegħdin jiġu leżi xi drittijiet tiegħu kif vantat minnu fir-rikors promotur.

5. Illi l- esponenti jeċċepixxu wkoll r-rikorrenti ma eżawriex ir-rimedji ordinarji mogħtija lilu fil- konfront tiegħu qua kerrejj, u dan stante illi permezz tal- emendi li daħlu fis-seħħ permezz ta' Att XXIV tal- 2021, senjatament Artikolu 4 et seq ta' Kap. 69, qiegħed diġa jagħti rimedju għal dak mitlub mir-rikorrenti.

6. Illi filfatt ir-rikorrenti diġa intavola il- proċeduri kif stabbilit mill-Att XXIV tal- 2021 u dan permezz ta' rikors numru 432/2021 intavolat fil- Bord li Jirregola l- Kera, liema rikors ġie ntavolat riċentament.

7. Illi mingħajr preġudizzju, u b'mod anċillari għall-eċċezzjoni suċċepita, il-proċeduri odjerni fil-konfront tal-esponenti huma intempestivi, stante li l- proċeduri quddiem il- Bord li Jirregola l- Kera huma appuntati għat-18 t' Ottubtu u għalhekk kwalunkwe proċedura li tiddikjara illi l- Kap. 69 anke in segwitu tal- emendi tal- Att XXIV tal-2021 għadhom qed jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti għandha ssir wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.

8. Illi finalment u assolutament mingħajr preġudizzju, l- esponenti minn issa ser jirriservaw il- jedd ta' rivalsa kontra l- Gvern ta' Malta f'każ illi huma jiġu b'xi mod spussessati u/ jew żgumbrati mill- fond oġġett ta' dawn il- proċeduri u kif ukoll jirriżervaw il- jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal- fond u ċioe r-rikorrenti għad-danni.

9. Illi l- esponenti m'għandhomx jinkombu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Alexei Pace ppreżentata fil-25 ta' Frar 2022 u maħlufa fis-7 ta' April 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur tat-23 ta' Ġunju 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-22 ta' Lulju 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Vella tas-26 ta' Lulju 2022.

Rat in-nota tal-attur tal-24 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha irrinunzja għal parti mit-talba attriċi kif aktar 'l isfel spjegat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

1 L-attur Francis sive Francesco Cachia huwa sid il-fond 111 gia' 49, Triq San Bartilmew, Żurrieq, u ilu hekk sid sa mis-sena 1968 in forza ta' kuntratt ta' tpartit ippubblikat fit-30 ta' Mejju 1968.[1]

2 Fis-sena 1982 huwa krieh lill-konvenut John Vella li għadu fih jirrisjedi flimkien ma' martu u ibnu, konvenuti wkoll f'din il-kawża.

3 Jilmenta illi b'effettt tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 qed jirċevi kera baxx ħafna ta' mitejn u erbgħa u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€294.60) fis-sena meta l-kera fis-suq liberu hija ferm aktar.

4 Għalhekk istitwixxa l-kawża odjerna jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja ta' sejbin ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu sew taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll qed jitlob rimedji.

5 Fil-mori tal-kawża odjerna l-attur istitwixxa kawża oħra kontra l-intimati Vella quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021.[2] B'sentenza tas-27 ta' Ġunju tas-sena kurrenti l-Bord awmenta l-kera minn €294.60 fis-sena għal ħdax-il elf u tmin mitt Ewro (€11,800) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza.

6 B'nota ppreżentata fl-24 ta' Ottubru 2022 l-attur iddikjara illi qed jillimita t-tieni talba tiegħu (i) sal-31 ta' Mejju tas-sena 2021 u cioe' sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att

[1] Kopja tal-kuntratt a fol. 6 et. seq. tal-proċess
[2] Rikors nru. 432/21NB

XXIV tas-sena 2021; u (ii) għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijet fundamentali kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni biss u mhux ukoll kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ikkunsidrat;

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti.

7 Dwar it-titolu tal-attur jirriżulta ampjament ippruvat li huwa sid tal-fond in kwistjoni tant li l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu iddikjara li ma kienx qed jinsisti aktar dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

8 Dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, l-attur bin-nota tiegħu tal-24 ta' Ottubru 2022 irrinunzja għat-talbiet tiegħu in kwantu jirreferu għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll illimita ż-żmien ta' l-allegata leżjoni sal-31 ta' Mejju 2021 b'dan illi irrinunzja għat-talbiet tiegħu referibbli għall-effetti tal-Att XXIV tas-sena 2021.

9 Jibqa' biss jiġi kkunsidrat it-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali taħt il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319).

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

10 Ir-Rikorrent jilmenta illi l-applikazzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja mertu tal-kawża għall-perijodu li għalaq fil-31 ta' Mejju 2021 ġew miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

11 **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."

12 L-attur jilmenta illi bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kap 69 applikabbli għall-kirja de quo kif ukoll bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, qed jiġi mcaħħad mit-tgawdija tal-possediment tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex fiż-żmien rilevanti kienu għamluha mpossibbli li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi kienet tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Vella; sew għaliex fil-perijodu mertu tal-kawża il-liġi attakkata kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilina kera ġusta.

13 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.

14 Kif rajna, 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.

15 Huwa paċifiku illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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).

16 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.

17 Neċessarju għalhekk li jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Bilanċ u Proporzjonalità

18 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 hi 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]

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

19 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 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.*"

20 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.

21 Ifisser dan illi 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.

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

23 "*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]

24 Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16 li kien jaqra kif ġej:

> "(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."

25 Is-somma ta' €294.60 fis-sena li l-konvenuti Vella kienu qed iħallsu sa qabel is-sentenza tal-Bord tal-Kera hija manifestament baxxa

[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.

wisq meta komparat mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti. Issa fil-mori tal-kawża l-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera annwu għal ħdax-il elf u tmien mitt Ewro (€11,800) fis-sena. Kull kumment ulterjuri fir-rigward ta' sproporzjon enormi jkun superfluwu.

26 Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tal-attur peress illi hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lill-attur fiż-żmien rilevanti..

27 Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali. 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.*"[5]

28 Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 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

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

bl-Att XXIV tal-2021. Għalhekk sew qabel kif ukoll wara l-Att X tal-2009 l-attur ġar piż sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jedd konvenzjonali tiegħu.

Il-Perijodu tal-Leżjoni Rilevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

29 Kif talab l-attur stess bin-nota tiegħu tal-25 ta' Ottubru 2022 u fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tikkonsidra perijodu li jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021 lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

30 Dwar il-bidu tal-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, rilevanti jiġi kkonstatat illi l-attur talab li d-danni pekunjarji jiġu kkalkolati mis-sena 1995. Għalhekk ser tikkonsidra l-perijodu rilevanti għal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tal-attur mis-sena 1995 sa Mejju tas-sena 2021.

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenuti Vella.

31 Il-konvenuti Vella eċċepew illi l-attur irid jipprova l-valur tal-fond mid-data tal-allegat ksur sad-data tal-preżentata tal-kawża; illi huma ma humiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi; illi l-attur qed jirċevi kera ġusta; illi l-attur ma eżawriex ir-rimedji ordinarji qabel ipproceda bil-kawża odjerna stante li l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 qegħda jagħtu r-rimedju mitlub mill-attur; u li din il-kawża hija intempestiva stante li dak iż-żmien li ġew imressqa l-eċċezzjonijiet il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienet għadha pendenti.

32 Illi ħafna minn dawn l-eċċezzjonijiet ġia ġew trattati meta l-Qorti iddeliberat dwar l-eċċezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat u

qed tiddisponi minnhom bl-istess mod sew aktar qabel kif ukoll aktar ‘l isfel.

33 Dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti Vella li l-attur baqa’ jaċċetta l-kera il-Qorti tqis tali eċċezzjoin bħala infondata. L-aċċettazzjoni tal-ħlas ta’ kera impost minn liġi leżiva tad-dritt fundamentali ta’ sid il-kera bl-ebda mod ma tista’ titqies bħala rinunzja tal-azzjoni għal dikjarazzjoni ta’ ksur ta’ dritt fundamentali. (**Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** - Qorti Kostituzzjonali - 13 ta‘ April 2018). Għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni.

34 Dwar l-eċċezzjoni li l-konvenuti Vella ma humiex il-leġittimi kontradditturi, hija ġurisprudenza kostanti illi f’kawżi tax-xorta bħal dik odjerna fejn l-attur adixxa lill-Qorti jilmenta li l-inkwilinat favur il-konvenuti Vella illedilu d-drittijiet fundamentali tiegħu, l-inkwilin għandu jkun parti f’dawn il-proċeduri. Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll qed tiġi respinta.

Rimedju: Kumpens

35 In vista tal-fatt li l-attur sofra piż sproporzjonat meta fiż-żmien rilevanti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f’kumpens.

36 Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta’ Mejju 2022 ġie riaffermat illi:

“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."

37 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:

(i) b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

(ii) b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

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

38 Fuq talba tal-attur il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Alexei Pace** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond għall-perijodu mis-sena 1995 sas-sena 2021 f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed.

39 Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lill-attur skont il-kriterji u linji gwida tal-QEDB u ħadet kont ukoll ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16** li l-kera kellha tiġi awmentata għal €185 fis-sena b'effett mill-ewwel skadenza wara l-1 ta' Jannar 2013 u tiżdied kull tlett snin skond l-indiċi tal-għoli tal-

ħajja. Peress illi provi dwar il-kera perċepita jew perċepibbli matul iż-żmien rilevanti ma tressqux il-Qorti qegħda *arbitrio boni viri* tillikwida dan l-ammont fis-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bħala l-kera globalment perċepita jew perċepibbli fit-terminu rilevanti.

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

01.01.1995 - 31.12.1999	**:**	**24,105.00**
01.01.2000 - 31.12.2004	**:**	**30,765.00**
01.01.2005 - 31.12.2009	**:**	**39,265.00**
01.01.2010 - 31.12.2014	**:**	**50,115.00**
01.01.2015 - 31.12.2019	**:**	**63,960.00**
01.01.2020 – 31.05.2021	**:**	**<u>23,130.00</u>**
Total	**:**	**€231,340.00**

231,340 - 69,402.00 (30%) = 161,938.00 - 32,387.60 (20%) = 129,550.40 - 2,000.00 = 127,550.40

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mill-attur qed jiġu likwidati fis-somma ta' mija u sebgħa u għoxrin elf, ħames mija u ħamsin Ewro (€127,550.00).

40 In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi qed jiġi deċiż li l-leżjoni tal-jedd konvenzjonali tal-attur ipperdurat mill-1995 sal-2021 **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji sofferti mill-attur fis-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000).**

Spejjeż tal-kawża

41 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-Rikorrent, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi**;**

2. **Tilqa'** ***in parte*** t-tieni talba attriċi in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u safejn kompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż u tastjeni milli tiddeċiedi fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta in kwantu tali talba ġiet rinunzjata mill-attur;

3. **Tiddikjara** illi fiż-żmien rilevanti, u cioe' bejn is-sena 1995 u l-31 ta' Mejju 2021 bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 16 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta applikabbli għall-kirja tal-fond numru 111, Triq San Bartilmew, Zurrieq, ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

4. **Tiċħad** it-tielet talba attriċi**;**.

5. **Tilqa’** r-raba’ u l-ħames talbiet attriċi, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-attur b’konsegwenza tal-leżjoni tal-jedd konvenzjonali tiegħu kif fuq deċiż;

6. **Tilqa’** s-sitt talba attriċi, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta’ mija u sebgħa u għoxrin elf, ħames mija u ħamsin Ewro (€127,550.00), u d-danni non pekunjarji fis-somma ta’ ħmistax-il elf Ewro (€15,000).

7. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur Francis sive Francesco Cachia s-somma komplessiva ta’ mija u tnejn u erbgħin elf, ħames mija u ħamsin Ewro (€142,550.00).

Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta’ Diċembru 2022

Lydia Ellul
Deputat Registratur