QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Hamis
Ħmistax (15) ta' Diċembru 2022

Rikors Numru 312/2020 FDP

Fl-ismijiet

Simon Patrick Mizzi (ID 452977 M)

Vs

L-Avukat tal-Istat
Alfred Tabone (ID 0678036 M)
Rose Tabone (ID 207643M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Diċembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 102, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta, li huwa akkwista b'kuntratt tat-30 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Sara Ellul, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument B" hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Tabone u l-antekawża minnhom għal ġenerazzjonijiet sħaħ b'kera miżera, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €209.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

4. Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati Tabone qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

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

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

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

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

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

11.Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye

(Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

12.Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-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).

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

14.Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

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

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

17.Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

18.Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Tabone mill-fond de quo.

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

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alfred Tabone (K.I. 310538M) u Rose Tabone (K.I. 310538M) għall-fond 102, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

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

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

2. Rat illi fl-20 ta' Jannar 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. ILLI, preliminarjament, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrent qed jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

2. ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. ILLI peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. ILLI, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess

ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

7. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles.";

8. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

9. 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 in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

10.ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien 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 r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

11.ILLI, 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 pparteċipaw il-

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

12.ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrent jallega vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;

13.GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fl-1 ta' Lulju 2021, **l-Avukat tal-Istat** ippreżenta risposta ulterjuri billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l- irja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola 1-Kera, li 1-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f' dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

    2. *Illi konsegwentement kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qod jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din 1-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorli m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. Rat li l-intimati Alfred Tabone u Rose Tabone ġew notifikati fit-12 ta' Jannar 2021 u baqgħu ma ppreżentaw ebda risposta għalhekk huma kontumaċi skont il-liġi.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Simon Patrick Mizzi** ippreżentat fit-18 ta' Diċembru 2020 (fol 6).

5. Rat ir-rapport tal-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fil-21 ta' Ġunju 2021 (fol 44).

6. Semgħet ix-xhieda ta' Simon Patrick Mizzi fid-29 ta' Marzu 2022 (fol 75).

7. Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Tabone tad-29 ta' Marzu 2022 (fol 79).

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Simon Patrick Mizzi ippreżentata fit-30 ta' Marzu 2022 (fol 81).

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-4 ta' Ottubru 2022 (fol 92).

11. Rat illi fl-4 ta' Ottubru 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

12. Jirriżulta li r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond 102, Triq ir-Repubblika il-Belt, li akkwista permezz ta' kuntratt datat **30 ta' Ottubru 2015** fl-atti tan-Nutar Dottor Sara Ellul, eżebita Dok A fol 8 tal-proċess.

13. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jidher minn Dok B eżebit fol 14 tal-proċess.

14. Jirriżulta li l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Tabone u l-ante kawża tagħhom għal diversi snin u l-kera llum hija ta' Ewro 209.00

15. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond, ġie stmat għal valur ta' Ewro 600,000.

16. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-2015 sas-sena 2020, kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' € 7,400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2016 kien ta' € 4,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 9,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' € 10,200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' € 11,400 fis-sena.

- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' € 12,000 fis-sena.

Ikkunsidrat

17. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Tabone għall-fond 102, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

18. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Tabone għalkemm notifikati, ma ppreżentawx risposta fit-terminu stabbilit bil-liġi, b'hekk huma kontumaċi skont il-liġi.

19. Għandu jingħad li l-kontumaċja mhijiex ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni hekk kif ritenut fil-ġurisprudenza. Huwa paċifiku li l-kontumaċja mhijiex ammissjoni, u skont kif dejjem riferut minn dawn il-Qrati il-kontumaċja għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidħol f'ċerti dettalji li tħoss illi huma meħtieġa biex tistabilixxi l-verita` tal-fatti. (Ara **Raymond Gauci pro et noe vs Christopher Galea**, deċiża mill-Prim' Awla fis-26 ta' April 2001; **Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak et** deċiża mill-Prim' Awla fil-15 ta' Jannar 2014; **Ronald Micallef et vs Subway Malta Limited** deċiża mill-Prim' Awla fis-6 ta' Marzu 2001).

20. Għalhekk, jibqa' dejjem jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova t-talbiet tiegħu huma ġustifikati fil-fatt u fid-dritt.

21. Jiġi osservat wkoll illi, fl-ilment tar-rikorrenti, huwa l-intimat Avukat tal-Istat, bħala rappreżentant tal-Gvern, illi primarjament għandu jirrispondi għal tali ilment, stante illi huwa lment ta' natura Kostituzzjonali.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

22. Permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni preliminari, ġie eċċepit, li r-rikorrent irid eżattament jindika l-Artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

23. Għalkemm ir-rikorrent ma ndikax il-provvedimenti tal-liġi, li huwa qed jilmenta minnhom, huwa evidenti mill-premessi u mit-talbiet li qed jilmenta mid-disposizzjonijiet tal-liġi li taw rilokazzjoni lill-intimati bħala inkwilini u ħolqu il-kirja *ex lege*, liema kirja għadha viġenti sal-lum, bil-kera kif provvduta bil-liġi, liema kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-lum. Huwa ċar, li r-rikorrenti qed jilmentaw dwar l-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke jekk mhuwiex espressament u espliċitament indikat.

24. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

25. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 102, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini u meta mhijiex tiġi ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

26. Jirriżulta li fil-premessi ir-rikorrent sema vjolazzjonijiet oħrajn oltre` dak ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Madankollu, it-talbiet huma ippernjati speċifikatament fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Għaldaqstant, din il-Qorti ser tistħarreġ jekk hemmx leżjoni abbażi ta' dan l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

28. Fit-talbiet kif dedotti, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar. Ġie eċċepit ukoll fl-eċċezzjonijiet ulterjuri, li bl-emendi li seħħew matul iż-żminijiet fosthom bil-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax jilmenta iżjed li l-kirja ma tistax tiżdied, billi seta' jintalab awment fil-kera ta' 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-djar, liema żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. B'żieda ma dan ġie eċċepit, li s-sid jista' saħansitra jitlob il-fond lura u ma jħeddidx il-kirja jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat. Fl-istess eċċezzjonijiet ulterjuri, l-Avukat tal-Istat sostna, li din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

29. Ladarba il-perspettiva tal-każ huwa prinċiplament ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; iridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom il-legalita` tal-miżuri protettivi u l-għan wara l-Liġijiet speċjali tal-kera, u t-tielet element rigward it-test tal-bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

30. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrent sostna li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrent, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap

69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrent, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

31. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat, sostna li fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jitħallas fil-kuntest ta' social housing. L-Avukat tal-Istat kompla jissottometti, li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, ir-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

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

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

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

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

34. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod

milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

37. Fil-każ in eżami, ġie premess fir-rikors promotur li l-fond in kwistjoni huwa illum suġġett għal kera ta' €209.00 fis-sena. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €12,000 fis-sena 2020. Għalhekk, ir-rikorrent qed jilmenta prinċipalment mill-kera irriżorja u mill-fatt li kien diffiċli li l-fond jiġi ripreż lura.

38. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi 102, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kien ilha għaddejja għal diversi snin, tant li preċendentement għall-intimati Tabone ilhom jirrisjedu fil-fond mertu ta' din il-vertenza, sa mis-sena 1973. Dan ġie ikkonfermat minn iben l-intimati Tabone Joseph Tabone fix-xhieda tiegħu tad-29 ta' Marzu 2022. Ix-xhud Joseph Tabone ikkonferma wkoll l-eta` tal-ġenituri tiegħu, ossija l-intimati Tabone, billi qal li missieru għandu 84 sena u ommu għandha 79 sena. Għalhekk, għalkemm ir-rikorrenti ma ġabux provi wisq in sostenn tal-okkupazzjoni tal-fond u tal-kera imħallsa, il-fatt, li l-fond ilu okkupat u mikri lill-intimati Tabone mhuwiex fatt ikkontestat.

39. L-ilmenti tar-rikorrent huma bbażati ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita li hija interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

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

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

41. L-Avukat tal-Istat irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proprozjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. Għalhekk, ġie eċċepit u sottomess li l-artikoli tal-liġi, li jikkontrollaw l-użu ta' proprjeta` żgur ma jistgħux jitqiesu li mhux leġittimi. L-argumenti sollevati mill-Avukat tal-Istat, kienu li l-Kap 69 kien maħsub għall provvista u tqassim xieraq tad-djar. Ġie sottomess ukoll fis-sottomissjonijiet, li l-miżuri dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont tal-kera ma jammontawx għal teħid jew esproprjazzjoni għaliex it-titolu tal-proprjeta` xorta baqa' f'idejn is-sid. Inoltre`, ġie sottomess ukoll, li l-Artikolu 4A tal-Kap 69, permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, il-kera kellha togħla għal ammont li ma jaqbizx it-2% tal-valur tal-kera fis-suq ħieles. Għalhekk, ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat li ma ntweriex mir-rikorrent li ġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

42. Referibbilment għal dan il-punt, ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat, li r-rikorrent ma wriex li qed iġarrab piż eċċessiv jew sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera perċepita u minħabba t-tiġdid awtomatiku tal-istess. L-Avukat tal-Istat sostna li għalkemm hemm interferenza bil-miżuri legali, iżda tali interferenza hija ġustifikata skont il-ġurisprudenza. Ir-raġunijiet spjegati mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet huma s-segwenti, li r-rikorrent jista' jitlob għal awment tal-kera fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre` ġie sottomess ukoll, li bid-dħul tal-emendi l-ġodda tal-Kap 69, partikolarment bl-artikolu 4A, għall-awment tal-kera, liema kera ma teċċedix 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq, u li permezz tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera qed tiżdied kull tlett snin awtomatikament.

43. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'refereneza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Dan tenut kont tal-fatt, li r-rikorrent għadu qed jirċievu kera ferm aktar

baxxa mill-valur lokatizzju tal-fond mertu ta' dan il-każ. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

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

Kumpens

47. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdielu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandu ir-rikorrent.

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

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

50. Jirriżulta li ir-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

51. Fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrent, qed jikkontendi li għandu jirċievu d-danni mis-sena 2015 sas-sena 2020.

52. L-Avukat tal-Istat sostna wkoll fis-sottomissjonijiet li kwalunkwe kumpens għandu jiddekorri minn Ottubru 2015, meta r-rikorrent xtara l-imsemmi fond, u mhux preċedentement.

53. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens. Jirriżulta li r-rikorrent eżebixxa id-dokument Dok A kuntratt ta' akkwist datat 30 ta' Ottubru 2015, li permezz tiegħu xtara l-fond 102, Triq ir-Repubblika Valletta, fol 8 tal-proċess.

54. Irriżulta li l-fond mhuwiex fond dekontrollat, minn Dok B fol 14, kif ukoll estratt mir-Reġistru Pubbliku tas-sena 2020 li juri li l-intimati Tabone huma reġistrati fuq l-imsemmi fond.

55. Għalhekk ikkunsidrat, li mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-intimati Tabone kienu ilhom jokkupaw il-fond għal għexieren ta' snin, u kkonsidrat li l-fond sar proprjeta` tar-rikorrent fis-sena 2015, din il-Qorti taqbel li l-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 2015 minn meta bdiet l-istima tal-valuri lokatizzji, l-Perit nominata mill-Qorti u dan a tenur tad-digriet tat-8 ta' Frar 2021.

Danni Pekunarji

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

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, kkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158.*"

57. Dwar kif għand jinħadem l-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement fit-30 ta' Marzu 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali.

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

għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

59. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2015 sas-sena 2020

- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' **€ 7,400** fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2016 kien ta' **€ 7,800** fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' **€ 9,000** fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' **€ 10,200** fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' **€ 11,400** fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' **€ 12,000** fis-sena

60. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn l-aħħar ta' Ottubru 2015, sa l-aħħar tas-sena 2020, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta' ħames snin, iżda mill-bidu tas-sena 2016 sa' l-aħħar tas-sena 2020, għal faċilita ta' kalkoli.

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €50,400.
b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €15,120) li jħalli bilanċ ta' €35,280.
c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €7,056) li jħalli bilanċ ta' €28,162.
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2016 'il quddiem, li huwa €209 għal 5 snin, li jammonta għal €1045. Għalhekk, dedotti dana l-ammont, dan iħalli bilanċ finali ta' ~~dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953)~~ sebgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro (€27,117). (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP).

61. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' ~~dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953)~~ sebgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro (€27,117) (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP) f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodi mill-bidu tas-sena 2016 sa l-aħħar tas-sena 2020.

62. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

63. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020,

fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija kkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

64. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-bidu tas-sena 2016 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija għal ħames snin, il-kumpens għandu jkun ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500).

65. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal ~~dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953)~~ sebgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro (€27,117). (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP) danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ~~tnejn u għoxrin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€ 22,353)~~ disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il euro (€29,617) (korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet ta' 22/12/22 FDP).

Rimedju ulterjuri

66. Din il-Qorti ser tipprovdi għal rimedju ulterjuri fl-eventwalita` li l-intimati Tabone imutu, sakemm tali "wild naturali jew legali" ta' l-intimat, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal- Kap 69 tal-Kodiċi Ċivili.

67. Huwa ċar li in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrent, huwa naturali li din il-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrent sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

68. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Tabone ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili, dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrent, u tal-intimat Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat dwar l-artikoli tal-Kap 69.

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

Tilqa’ l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinta lill-intimati Alfred Tabone u Rose Tabone għall-fond 102, Triq ir-Repubblika Valletta, u dan bi vjolazzjoni għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Tilqa’ t-**Tieni Talba** tar-rikorrenti u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent, konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta’ Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ukoll ai termini tal-Liġi.

Tilqa’ t-**Tielet Talba** kif ġej u:

Tilqa’ t-Tielet Talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont ta’ dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953) danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ ~~tnejn u għoxrin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€ 22,353)~~ **disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il euro (€29,617)** (korrezzjoni awtorizzata permezz ta’ digriet ta’ 22/12/22 FDP) abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Tilqa’ r-Raba’ Talba kif ġej billi:

Tilqa’ r-Raba’ Talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, fl-ammont ta’ dsatax-il elf, disgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€19,953) danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ ~~tnejn u għoxrin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€ 22,353)~~ **disgħa u għoxrin elf, sitt mija u sbatax-il euro (€29,617)** (korrezzjoni awtorizzata permezz ta’ digriet ta’ 22/12/22 FDP) bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur