# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar il-Ħamis**
**Dsatax (19) ta' Jannar 2023**

**Rikors Numru 203/2021 FDP**

Fl-ismijiet

**Caruana Paul et (K.I. 212359M)**
**Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M)**
**Rita mart Francis Darmanin (K.I. 285757M)**

**Vs**

**L-Avukat tal-Istat**
**Carmelo Zarb (K.I. 510760M)**
**Maria Carmela Zarb (K.I. 485464M)**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 34, Triq Hilda Tabone, l-Birgu, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħhom Tarcisio u Maria Caruana li mietu rispettivament fit-2 ta' Marzu 2006 u fl-14 ta' Diċembru 2015.*
>
> *2. Illi l-wirt tal-imsemmin mejtin Tarcisio u Maria Caruana ġie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont żewġ*

*kuntratti tal-14 ta' Awwissu 2006 u tat-13 ta' Ġunju 2016 fl-Atti tan-Nutar Rosella Sciberras hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument A u B".*

*3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument C" hawn anness.*

*4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Zarb bil-kera miżera ta' Lm40.00c fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-mejtin ġenituri tagħhom, u llum bil-kera ta' €207.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, skond ċedola ta' depożitu hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D" b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

*5. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Zarb qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €207.00c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

*6. 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.*

*7. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba 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.*

*8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Pisani 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-sidt 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.*

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

*10.Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid 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.*

*11.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.*

*12.Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm 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.*

*13.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).*

*14.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.*

*15.Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, 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.*

*16.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.*

*17.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.*

*18.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 laqgħet it-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*

*19.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 isofri 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 Zarb mill-fond de quo.*

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

*(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmelo Zarb (K.I. 510760M) u Maria Carmela Zarb (K.I. 485464M) għall-fond 34, Triq Hilda Tabone, l-Birgu, 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 fiċ-ċirkostanzi.*

*(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-sidt u dawk tal-inkwilina 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 jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fl-4 ta' Mejju 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

*1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ma għandhomx jippretendu li soffrew xi leżjoni qabel is-sena 2006 fir-rigward ta' nofs il-propjeta' u qabel l-2016 fir-rigward tan-nofs l-ieħor, u dan stante li huma wirtu nofs l-istess propjeta' fis-sena 2006 u n-nofs l-ieħor fl-2016;*

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

*3. Illi b'referenza lejn l-ewwel talba u l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u dan sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli;*

*4. Di piu' l-esponent umilment itenni li ma jista' jinstab l-ebda ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

*5. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f`ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta` fis-suq ħieles kif*

*pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

*6. Illi b'referenza lejn dak mitlub fit-tieni, tielet u r-raba' talba, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali. Illi barra minn hekk, din il-kawża mhijiex kawża sabiex ikun hemm rkupru ta' allegat telf u r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jekk jingħataw xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għall-istess allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijix kawża ta' natura ċivili, iżda għaliex l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni;*

*7. Iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għanda tqis sew il-fatti u l-istess kumpens, in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna;*

*8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex l-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena jibdew jiddekorru mid-data tal-preżentata tal-kawża, l-ammont dovut għandu jkun likwidat;*

*9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;*

*10.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra;*

*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-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

3. Rat illi fit-18 ta' Ġunju 2021, l-intimati Carmelo Zarb u Maria Carmela Zarb irrispondew għal dak mitlub fis-26 ta' Novembru 2021 billi qajmu is-segwenti difiżi:

*1. Illi preliminarjament l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'humiex il-leġittimi kontradittturi għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jinġiebu biss kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.*

*2. Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet illi ser isegwu, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw illi huma għandhom titolu ta' proprjeta' tal-fond mertu ta' din il-kawża.*

*3. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw il-kera illi l-esponenti baqgħu jħallsu, u dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.*

*4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-każ de quo, proprju għaliex ma kien hemm ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-każ de quo. L-esponenti krew proprjeta` b'mod leġittimu għal perjodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.*

*5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-każ de quo, proprju għaliex l-Istat għandu dritt, "to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest" tant li l-kunċett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wieħed aċċettat u sanċit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-ġurisprudenza tagħha.*

*6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponenti li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-Liġi.*

*7. Illi inoltre, sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom jridu jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ċertament, illi r-rikorrenti mhux qed jiġu diskriminati bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirriżulta li hija tinsab fl-istess keffa ta' ħafna sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija u m'hijiex qed tirċievi trattament divers minnhom.*

*8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma jistgħux u m'għandhomx ibatu għal-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija riżultat diretta ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponenti. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju u mhux l-esponenti li sempliċiment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Liġi tal-Istat.*

*9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament minn fond. Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proċeduri odjerni.*

*10.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-introduzzjoni tal-miżuri ġodda fil-liġi rigwardanti l-kwistjonijiet konċernanti kirjiet protetti, bħal kirja tal-każ de quo, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u/jew minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti huma liberi li jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni.*

*11.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-esponenti. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-esponenti ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship), liema piż m'għandux jintrefa mill-esponenti iżda mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.*

*12.Illi bla ħsara għall-premess, kull rimedju li jista' talvolta jingħata minn dina l-Onorabbli Qorti għandu jkun skond dak deċiż fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi Matthew Said et vs. Arthur Vella et u Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et.*

*13.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa qed jiġu nġunti għas-subizzjoni.*

4. Rat ir-risposta ulterjuri ta' l-Avukat ta' l-Istat ippreżentata fit-3 ta' Awissu 2021 fejn ġew sollevati is-segwenti difiżi:

*1- Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

*2. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamental tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża.*

**Provi:**

5. Rat l-affidavit konġunt ta' **Paul Caruana** u **Carmelo Caruana** ippreżentat fis-26 ta' Marzu 2021 flimkien mar-rikors promotur. (fol 7)

6. Rat illi fit-30 ta' Settembru 2021 ġiet maħtura l-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża odjerna, liema rapport ġie minnha ppreżentat fl-24 ta' Novembru 2021 (fol 41).

7. Rat illi fis-16 ta' Frar 2022, ġie dikjarat illi ma kien hemm ebda eskussjonijiet x'isiru w ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

8. Rat l-affidavit ta' **Maria Carmela Zarb** ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2022 (fol 66).

9. Rat li fit-23 ta' Ġunju 2022, il-kawża tħalliet ghas-sottomissjonijiet finali wara li ingħalqu l-provi tal-partijiet.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti Paul Caruana et ippreżentata fis-27 ta' Ġunju 2022 (fol 68).

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Carmel Zarb ippreżentata fid-9 ta' Settembru 2022 (fol 81).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-1 ta' Novembru 2022 (fol 93).

13. Rat illi fl-1 ta' Novembru 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

## Fatti tal-każ

14. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 34, Triq Hilda Tabone Birgu, fejn jirrisjedu l-intimati konjuġi Carmelo u Maria Carmela Zarb.

15. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, Tarcisio u Maria Caruana, li mietu rispettivament fit-2 ta' Marzu 2006 u fl-14 ta' Diċembru 2015.

16. Konsegwentement, l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* datati 14 ta' Awissu 2006 u 13 ta' Ġunju 2016 fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras, Dok A, u B eżebiti fol 9 u 10 tal-proċess.

17. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat, kif jidher minn Dok C, fol 11, u skond Maria Carmela Zarb, ilu mikri lill-intimati Zarb mis-sena 1989. Ir-rikorrenti jikkontendu illi kien mikri bil-kera ta' LM 40.00 fis-sena u llum il-kera hija ta' €207.00 fis-sena a tenur tal-Att X tal-2009, liema somma qiegħda tiġi depositata permezz ta' ċedola, kif jidher minn Dok D a fol 12 tal-proċess.

18. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur tas-suq tal-fond 34, Triq Hilda Tabone Birgu, ġie stmat għall-valur ta' € 90,000, u l-valur lokatizzju għall-valur ta' € 3,800 fis-sena 2021.

19. Hi kkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mis-sena 1987 sas-sena 2021, fir-rapport tagħha:

    - Il-valur lokatizzju fis-sena 1987-1992 kien ta' € 400 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 1993-1998 kien ta' € 700 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 1999-2004 kien ta' € 1,200 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2005-2010 kien ta' € 1,900 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2011-2016 kien ta' € 2,800 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2017-2022 kien ta' € 3,800 fis-sena.

## Ikkunsidrat

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw 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 u l-liġijiet viġenti, qed jagħtu rilokazzjoni indefinita lill-intimati u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser l-

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

21. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Carmelo u Maria Carmela Zarb laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmu is-segwenti difiżi:

    1) Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li mhumiex il-leġittimi kontradittturi għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.
    2) Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw il-prova tat-titolu.
    3) Preliminarjament, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali għaliex baqgħu jaċċettaw il-kera, li dejjem baqgħet tiġi mħallsa regolarment.
    4) In kwantu t-talbiet huma ibbażati fuq l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi rilevat li ma kienx hemm teħid forzuż ta' proprjeta`.
    5) Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, proprju għaliex l-Istat għandu dritt jilleġisla, u l-iskop tal-kirjiet protetti huwa wieħed aċċettat kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.
    6) Jekk hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva tagħhom, li jkomplu jikru l-fond.
    7) Ir-rikorrenti għandhom ukoll juru li saret diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom, b'mod li qed jiġu diskriminati u milquta ma' oħrajn li jinsabu fl-istess keffa ta' ħafna sidien oħra ta' proprjeta.`
    8) L-intimati m'għandhomx ibatu għal-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet ta' l-Istat, għalhekk, huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimati li mxew mad-dettami tal-Liġi tal-Istat.
    9) It-talba għall-iżgumbrament ta' l-intimati hija waħda ġuridakament inamissibbli fil-proċedura odjerna.
    10) Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.
    11) L-Istat għandu jerfa' r-responsabblilta` tal-prezz finanzjarju tal-Liġi.
    12) Kull rimedju li jingħata minn din il-Qorti għandu ikun skont dak deċiż fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi **Matthew Said et vs Arthur Vella et u Catherine Tabone pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**.

22. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li l-intimati mhumiex il-leġittimi kontradittturi. Fl-ewwel lok, jingħad li mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-

intimati Zarb imxew mal-liġijiet viġenti, b'hekk bl-ebda mod ma għandhom jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

23. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol ta' l-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra is-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013) f'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq………il-ħsieb dejjem kien………biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jaraw li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċiplament il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta` u mhux l-intimati.

24. Madankollu, l-intimati għandhom kull interess u kull dritt li jressqu id-difiżi tagħhom f'dan il-każ. Għalhekk, għandhom kull interess ikunu parti fil-kawża.

25. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Zarb.

26. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li r-rikorrenti għandhom jippruvaw il-prova tat-titolu. Ir-rikorrenti eżebew id-dikjarazzjonijiet *causa mortis*, Dok A u B eżebiti fol 9 u 10 mar-rikors promotur. Jidher evidentement, li r-rikorrenti wirtu l-fond mingħand il-ġenituri tagħhom. Di piu` fiċ-ċedola ta' depożtu, Dok D jidher li l-kera titħallas mir-rikorrenti, kif ikkonfermat l-istess konvenuta Maria Carmela Zarb fl-affidavit tagħha. Għalhekk, il-prova tat-titolu tinsab sodisfatta għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti.

27. Konsegwentement, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Zarb.

28. **Dwar it-tielet eċċezzjoni** tal-intimati gie sostnut, li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni ta' drittijiet fundamentali, peress li l-intimati dejjem ħallsu l-kera regolarment.

29. Mhuwiex ikkontestat li l-intimati Zarb dejjem ħallsu l-kera w imxew mal-liġijiet viġenti. Għalhekk, ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali da parti tagħhom. Iżda, l-fatt li ġiet imħallsa u aċċettata l-kera ċertament ma jimpinġix

fuq l-istħarriġ li jrid isir jekk hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem jew le. Madankollu, dan ma jfissirx li m'hemmx leżjoni ta' drittijiet fundamentali da parti ta' l-Istat.

30. Għalhekk, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Zarb.

31. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex il-proprjeta` ma tteħditx b'mod sforzat.

32. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Zarb.

33. **Dwar il-ħames eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut, li l-kunċett u l-iskop tal-kirjiet protetti huwa wieħed aċċettat u sanċit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

34. F'dan il-kuntest, jingħad, li huwa minnu li l-Istat għandu dritt li jilleġisla fl-interess ġenerali, għall-kontroll ta' użu ta' proprjeta`, konsegwentement l-iskop tal-kirjiet protetti jista' ikun aċċettat dejjem jekk ma jikkreax sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin. Fid-dawl ta' dak li ser jiġi enunċjat fil-mertu tal-każ, tiċħad il-ħames eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

35. Konsegwentement, tiċħad il-ħames eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

36. **Dwar is-sitt eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li jekk hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan huwa fil-konfront ta' l-intimat li qed jiġi pperikolat fl-aspettativa tiegħu li jikri l-imsemmi fond.

37. Jiġi kkunsidrat li fil-każ in diżamina, l-istħarriġ li għandu jsir skont il-premessi u t-talbiet jirrigwardaw l-allegata leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u mhux dak tal-intimat fir-rigward tal-aspettativa tal-inkwilinat tal-intimat.

38. Għalhekk, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Zarb.

39. **Dwar is-seba' eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li sabiex ir-rikorrenti jippruvaw id-drittijiet leżi jridu jippruvaw li saret diskriminazzjoni magħhom. Abbażi ta' dak li ser jiġi kkunsidrat aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad is-seba' eċċezzjoni.

40. Tiċħad is-seba' eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

41. **Dwar it-tmien eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimati li sempliċiment segwew id-dettami tal-Liġi. Kif diġa' ritenut, l-intimati mxew skont il-liġijiet viġenti u ma jistax jinstab li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali da parti tagħhom.

42. Għaldaqstant, tilqa' t-tmien eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

43. **Dwar id-disa' eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hija mhijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament mill-fond.

44. Jingħad, fl-ewwel lok, li fit-talbiet, ir-rikorrenti qed jitolbu għal kumpens u danni sofferti u rimedji xierqa fiċ-ċirkostanzi, b'hekk ma ġiex mitlub l-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond. Konsegwentement, din il-Qorti mhijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo*. Madankollu, dan ma jfissirx li l-Qorti mhijiex ser tagħti rimedji oħra lir-rikorrenti.

45. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi għalkemm din il-Qorti mhux ser tiddeċiedi xejn dwar żgumbrament, għaliex proprju lanqas ġie speċifikatament mitlub, fit-talbiet kif dedotti, tiċħad id-disa' eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

46. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li l-kera ma tistax togħla għaliex jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla b'mod sproporzjonat.

47. Illi huwa minnu li s-sid jista' jitlob li l-kera togħla b'ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur lokatizzju fis-suq miftuħ. Dan ifisser li l-kera tista' togħla minimalment, u jekk tkun qed titħallas kera irriżorja, anke bl-awment ordnat mill-Bord Li Jirregola l-Kera, mhuwiex ser jintlaħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa bejn id-drittijiet tas-sid u ta' l-inkwilin.

48. Għalhekk, tiċħad ukoll l-għaxar eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

49. **Dwar il-ħdax il-eċċezzjoni**, ġie sostnut, li jekk it-talbiet tar-rikorrenti jintlaqgħu, għandu jkun l-Istat li jerfa' l-piż u r-responsabbilta` finanzjarja. Kif diġa' ribadit aktar 'il fuq, huwa obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jara li d-drittijiet taċ-ċittadin ma jinkisrux.

50. Għaldaqstant, tilqa' il-ħdax il-eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

51. **Dwar it-tnax il-eċċezzjoni**, ġie sostnut, li kull rimedju li għandu jingħata minn din il-Qorti għandu jkun skont il-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali **Matthew Said et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020.

52. Din il-Qorti tissolleva l-punt li għandha ssegwi mhux dak indikat lilha fl-eċċezzjonijiet tal-intimati, iżda l-ġurisprudenza aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fuq din il-materja.

53. Konsegwentement, tiċħad it-tnax-il eċċezzjoni tal-intimati Zarb.

**Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat**

54. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite l-ewwel eċċezzjoni, li r-rikorrenti m'għandhomx jippretendu li sofrew xi leżjoni qabel is-sena 2006 fir-rigward ta' nofs il-proprjeta` u qabel is-sena 2016 fir-rigward tan-nofs l-ieħor, u

dan stante li huma wirtu nofs l-istess proprjeta` fis-sena 2006 u n-nofs l-ieħor fis-sena 2016.

55. Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, id-defunti Tarcisio u Maria Caruana li mietu rispettivament fit-2 ta’ Marzu 2006 u fl-14 ta’ Diċembru 2015. Illi ġew eżebiti d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* fol 9 u 10 tal-proċess, datati 14 ta’ Awissu 2006 u 13 ta’ Ġunju 2016.

56. Il-fatt li r-rikorrenti wirtu l-ewwel sehem tal-proprjeta` mal-mewt ta’ missierhom u sussegwentement il-fond iddevolva kollu fuqhom mal-mewt ta’ ommhom, ma jfissirx li ma jistgħux jippretendu li sofrew leżjoni ta’ drittijiet fundamentali qabel is-sena 2006. Għar-raġunijiet, li ser jiġu spjegati aktar ‘il quddiem taħt is-Subtitolu ‘Data ta’ Leżjoni’, dak sostnut f’din l-eċċezzjoni ma jreġġix.

57. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

## Meritu tal-każ

58. 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 numru 34, Triq Hilda Tabone Birgu, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti 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 ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

59. Jirriżulta li fl-aħħar paragrafu tal-premessi r-rikorrenti semmgħu vjolazzjoni wkoll abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, oltre` dak tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Madankollu, it-talbiet huma ippernjati speċifikament fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Inoltre` l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma wkoll ibbażati fuq dan l-Ewwel Artikoli tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant, din il-Qorti ser tistħarreġ jekk hemmx leżjoni abbażi ta’ dan l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

60. 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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

61. Fit-talbiet kif dedotti, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet ta’ l-Avukat ta’ l-Istat ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar. Ġie sottomess, li l-ilment fil-każ in eżami għandu

jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, għaliex il-miżuri li jagħtu protezzjoni lill-inkwilin ma jwasslux għal teħid jew esproprjazzjoni ta' proprjeta`. Ġie eċċepit ukoll fl-eċċezzjonijiet ulterjuri ta' l-Avukat ta' l-Istat, li bl-emendi li seħħew matul iż-żmenijiet fosthom l-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021, il-posizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata, billi setgħu jitolbu awment fil-kera. Inoltre`, ġie eċċepit ukoll li permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk jintwera li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat.

62. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea u analizza l-perspettiva tal-każ, prinċipalment ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie wkoll sottolineat, li jridu 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.

63. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostnew 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`, u dan fis-sens li l-aspett ta' proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

64. 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.*"

65. 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*)."

66. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

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

67. 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).*

68. 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*."

69. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dokument Dok C fol 11, jidher evidentement li l-imsemmi fond ma kienx fond dekontrollat. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti qed jirċievu kera ta' € 207.00 fis-sena, kif jidher f'Dok D, iċ-ċedola ta' depożitu fol 12 tal-proċess. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €3,800 fis-sena 2021. Għalhekk, ir-rikorrenti qed jilmentaw li matul is-snin dejjem ġiet perċepita kera rriżorja.

70. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond numru 34, Triq Hilda Tabone il-Birgu, kienet koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

71. 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).*

72. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, 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. B'referenza għat-tielet element, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat għaliex ir-rikorrenti wara li wirtu l-imsemmija proprjeta`, b'hekk ma nvestewx sabiex jixtru l-fond, u ma ppruvawx li għamlu xi manutenzjoni fuq il-fond.

73. 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` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ċertament, mhuwiex argument ġust dak sollevat mill-Avukat ta' l-Istat, li l-intimati ma nvestewx biex jixtru l-proprjeta` imsemmija, għaliex wirtu l-fond in kwistjoni. Dan l-argument ma jreġġix. 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.

74. 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, ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

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

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

**Kumpens**

77. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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 għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

78. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom 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.

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

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

81. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul is-snin li għaddew, mhux biss mill-akkwist tagħhom permezz tal-wirt iżda ladarba sabu ruħhom fil-vesti tagħhom ta' eredi tal-antekawża tagħhom, b'hekk għandu jiġi kkunsidrat għaż-żmien preċedenti meta l-fond kien f'idejn l-antekawża tar-rikorrenti.

82. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu ssotolinea, li dwar kumpens din il-Qorti għandha tibda tieħu kont ta' dak sostnut fl-affidavit ta' Maria

Carmela Zarb, li l-kirja bdiet tiddekorri mis-sena 1989, b'hekk kwalunkwe kumpens għandu jingħata mis-sena 1989.

**Data ta' Leżjoni**

83. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

84. Jirriżulta li Maria Carmela Zarb fl-affidavit tagħha kkonfermat li ilha tirrisjedi fl-imsemmi fond bħala inkwilina minn ċirca s-sena 1989. Jirriżulta li l-kera kienet ta' LM40 fis-sena ekwivalenti għal € 93.17 u ai termini tal-Att X tal-2009, illum il-ġurnata qed jitħallas l-ammont ta' €207 fis-sena.

85. Jirriżulta illi r-rikorrenti wirtu l-imsemmi fond mingħand il-ġenituri tagħhom Tarcisio Caruana u ommhom Maria Caruana li mietu rispettivament fit-2 ta' Marzu 2006 u fl-14 ta' Diċembru 2015.

86. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza ghad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu w indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea*

*li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

87. Għalhekk stabbilit dan, w ikkonsidrat li l-fond sar proprjeta` tar-rikorrenti b' wirt mingħand il-ġenituri tagħhom, huma daħlu fil-vesti tal-ġenituri tagħhom. Għalhekk, tenut kont, li r-rikorrenti wirtu l-proprjeta`, din il-Qorti tqis li l-kumpens għandu jibda jddekorri mis-sena 1989, ladarba l-ksur ta' jedd fundamentali jolqot il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, il-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1989, ossija minn meta saret il-kirja.

88. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jista' jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża 'Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et' deċiża fis 26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

*Bl-att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena "4A(2)..... 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". L-attur ippreżenta l-kawża fis-7 ta' Frar 2020 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan apparti li l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti ma jinkludux l-emendi li saru b'dak l-Att. M'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Talba li skont l-istess liġi setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

89. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel refeenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Fil-każ odjern, ir-rikors promotur ġie ppreżentat fid-29 ta' Marzu 2021, u għalhekk dak surreferit ma japplikax peress illi kwalsiasi kumpens ser jingħata sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna.

## Danni Pekunarji

90. 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 mill-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 ressqu 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, ikkunsidrat 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 il-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.*"

91. Dwar kif għandu jinħadem il-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 stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon

*"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* **Cauchi vs Malta** *(QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct 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 mpunjata, 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-liħi."*

92. 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 irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-Perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

93. 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 1989 sas-sena 2021

- Il-valur lokatizzju fis-sena 1989-1992 kien ta' € 400 - total ta' € 1,200
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1993-1998 kien ta' € 700 - total ta' € 3,500
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1999-2004 kien ta' € 1,200 - total ta' € 6,000
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2005-2010 kien ta' € 1,900 - total ta' € 9,500

- Il-valur lokatizzju fis-sena 2011-2016 kien ta' €2,800- total ta' €14,000
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2017-2021 kien ta' € 3,800 - total ta' €15,200
- IL-valur lokatizzju għall-ewwel tlett xhur ta' 2021 kien ta' € 951

94. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-kera perċepita kienet inizjalment ta' Lm40 ossija €93 fis-sena u saħqu li llum qed jirċievu kera ta' €207, kif jidher f'ċedola minnhom eżebita għas-sena 2021. Il-Qorti, madanakollu, ma tistax ma tosservax illi ma ressqu assolutament ebda indikazzjoni dwar kemm iddaħħal bħala kera.

95. Il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi sas-sena 2010, l-intimati kienu qed iħallsu kera ta' €93 fis-sena, li mis-sena 1989 jagħmlu total ta' €1,953 ekwivalenti għal wieħed u għoxrin sena, filwaqt illi mis-sena 2010, l-intimati kienu qed iħallsu kera ta' €207 fis-sena, li sal-preżentata tal-kawża jagħmlu total ta' €2,277. B'hekk jirriżulta illi l-kera perċepita mir-rikorrenti tul il-kirja kien ta' €4,230.

96. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1989 sa l-aħħar ta' Marzu tas-sena 2021, kif ukoll il-kera perċepita, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta' dawn l-aħħar tnejn u tletin sena u tlett xhur.

    a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €50,351.

    b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' <u>tletin fil-mija</u> (30% li jammonta għal €15,105) li jħalli bilanċ ta' €35,245.

    c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' <u>għoxrin fil-mija</u> (20% li jammonta għal €7,049) li jħalli bilanċ ta' €28,196.

    d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1989 'il quddiem li, kif fuq stabbilit, jammonta għal €4,230.

    e) Għalhekk, il-bilanċ dovut, wara li titnaqqas il-kera ġia perċepita, huwa ta' **tlieta u għoxrin elf, disgħa mija u sitta u sittin Euro (€23,966)**.

97. Jirriżulta għalhekk li applikata ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **tlieta u għoxrin elf, disgħa mija u sitta u sittin Euro (€23,966)** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu mis-sena 1989 sas-sena 2021.

98. 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**

99. 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 ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

100. 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 sa mis-sena 1989 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija għal wieħed u tletin sena, il-kumpens għandu jkun ta’ **ħmistax-il elf u ħames mitt Euro (€15,500)**.

101. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal **tlieta u ghoxrin elf, disgha mija u sitta u sittin Euro (€23,966)** danni pekunarji u **ħmistax-il elf u ħames mitt Euro (€15,500)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **disgħa u tletin elf, erbgħa mija sitta u sittin Euro (€39,466)**.

**Rimedju ulterjuri**

102. Din il-Qorti ser tiprovdi għal rimedju ulterjuri fl-eventwalita` li l-intimati Zarb 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.

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

104. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Zarb 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-rikorrenti, u tal-intimati Zarb u tal-Avukat tal-Istat;

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

**Tiċħad** l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', id-disa', l-għaxar u t-tnax-il eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

**Tilqa'** t-tmien u l-ħdax-il eċċezzjoni ta' l-intimati Zarb.

**Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

**Tilqa'** l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrent, kif ġej billi:

**Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmelo u Maria Carmela Zarb, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta) u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens.

**Tilqa'** t-**<u>Tieni Talba</u>** tar-rikorrent u:

**Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

**Tilqa** it-**<u>Tielet Talba</u>** kif ġej u:

**Tillikwida** l-ammont ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' **tlieta u għoxrin elf, disgħa mija u sitta u sittin Euro (€23,966)** danni pekunarji u **ħmistax-il elf u ħames mitt Euro (€15,500)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>disgħa u tletin elf, erbgħa mija u sitta u sittin Euro (€39,466)</u>** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

**Tilqa' r-Raba' talba**, u

**Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' **tlieta u għoxrin elf, disgħa mija u sitta u sittin Euro (€23,966)** danni pekunarji u **ħmistax-il elf u ħames mitt Euro (€15,500)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>disgħa u tletin elf, erbgħa mija u sitta u sittin Euro (€39,466)</u>** f'kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data ta-sentenza.

**Tipprovdi** għal rimedju ulterjuri li, meta l-intimati jmutu, ebda "wild naturali jew legali" ta' l-intimati kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-

kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, m'għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

**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