QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023

Rikors Numru 108/2021 FDP

Fl-ismijiet

Michael Said (I.D. 98058M)
Elizabeth Said (I.D. 828650M)
Dr. Claudio Zammit LL.D. (I.D. 88982M) fil-kwalita` tiegħu bħala kuratur ta' l-eredita` ġjaċenti tal-mejjet Raymond Said, Rudolph sive Rudi u Charmaine konjuġi Xuereb (I.D. 124679M) u I.D. 91182M) rispettivament).

Vs

L-Avukat tal-Istat
Christoper Formosa (ID 306906L)
Moira Formosa (I.D.174673M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) ġia' numru tlieta (3) Triq Santa Tereza, Tarxien.

2. Illi dan il-fond ġie f'idejn l-intimati Christopher u Moira konjuġi Formosa meta fis-sena 1992 Mary Said, omm ir-rikorrenti Michael, Elizabeth u Raymond aħwa Said, u n-nanna materna tar-rikorrenti

Charmaine Xuereb mart ir-rikorrenti Rudolph sive Rudi Xuereb, tatulhom b'kera, u illum l-intimati konjuġi Formosa qed jippretendu li jħallsu ammont ta' kera, kif awmentat in forza ta' l-Att X tal-2009, ta' €209.63c fis-sena.

3. Illi l-esponenti talbu ripetutament lill-intimati biex iħallu battal il-fond numru 21 ġia' numru 3 Triq Santa Tereza, Tarxien, iżda dawn irrifjutaw li jagħmlu hekk u meta l-esponenti rrifjutaw il-ħlas tal-kera, l-intimati ddepożitawha dina l-kera l-Qorti, addirittura bi spejjeż a karigu tar-rikorrenti, sitwazzjoni li issa ilha hekk għal diversi snin.

4. Illi dina l-kirja qed tiġġedded skond il-liġi [Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta] b'mod awtomatiku nonostante li r-rikorrenti jridu jitterminaw din l-istess kirja;

5. Illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew mibdula bi ftit bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 fejn ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-indiċi ta' l-inflazzjoni skond l-Artikolu X111 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-awment li jmiss huwa fl-1 ta' Jannar 2022.

6. Illi l-esponenti jidhrilhom illi l-kera tal-fond "de quo" hija waħda rriżorja b'paragun mar-rati kurrenti għall-kiri ta' djar ta' abitazzjoni simili għal dik in kwistjoni;

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet 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-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm għola minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Protokol ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-esponenti ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq għax il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u apparti dan, l-esponenti lanqas jistgħu jitterminaw il-kirja kif riedu jagħmlu. [Ara f'dan il-kuntest "Amato Gauci –vs- Malta" Deċiża Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem 15/09/2009; "Lindheim and Others –vs- Norway" Deċiża 12/06/2012; u "Zammit and Attard Cassar –vs- Malta" Deċiża 30/07/2015].

9. Illi barra minn hekk l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma' dak li jiddisponi l-Att XXX1 tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995, u ċioe' tlett snin biss wara l-kirja

li kienet tat Mary Said lill-intimati konjuġi Formosa, fejn sidien huma liberi li jitolbu kera tas-suq u għandhom dritt li jitterminaw il-kirja fl-għeluq tagħha u jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju.

10.Illi għalhekk l-esponenti jħossu illi fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-jeddijiet fundamentali tagħhom minħabba nuqqas ta’ bilanċ bejn l-interessi tagħhom qua sidien u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u bl-Att X tal-2009, u l-intimati konjuġi Formosa għandhom jiġu ordnati li ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond bin-numru 21 gia’ numru 3 Triq Santa Tereza, Tarxien [Ara “Joseph Grima et –vs- L-Avukat Ġenerali et”, Prim’ Awla, Sede Kostituzzjonali Deċiża 10/10/2019, u Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27/03/2020];

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni awtomatika lill-intimati Christopher u Moira konjuġi Formosa tal-fond numru 21 ġia’ numru 3 Triq Santa Tereza, Tarxien, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Protokol ta’ l-Ewwel Protokol (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta’ dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-Rikors għandha tingħata r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni okkorrendo l-iżgumbrament ta’ l-intimati konjuġi Formosa mill-fond in kwistjoni.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta’ l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta’ in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta’ l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi.

Bl-ispejjez kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Frar 2021 u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-29 ta' April 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u ċioe', 21 ġia 3 fi Triq Santa Tereża, Tarxien;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u għall-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex il-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)."

F'kull każ, l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

Illi l-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

6. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix mistħoqqa;

7. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għall-perjodi li fihom ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;

8. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn id-dispożizzjonijiet u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

9. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

10.F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Formosa. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

11.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fil-21 ta’ Mejju 2021 l-intimati Christopher u Moira konjuġi Formosa irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-funzjoni kostituzzjonali tagħha. Fil-fatt ir-rikorrenti qatt ma pproċedew fil-konfront ta’ l-esponenti fil-Bord tal-Kera.

2. Illi, fil-mertu u mingħajr preġudizzju, t-talbiet rikorrenti kif indirizzati fil-konfront ta’ l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan stante illi l-esponenti dejjem segwew il-liġijiet viġenti tal-pajjiż u ta’ dan ma jistgħu jitgħabbew bl-ebda ħtija jew responsabbilta’. Ir-responsabbilta’ hija totalment waħda ta’ l-Istat li naqas li jaġġorna l-liġijiet gradwalment minn żmien għal żmien.

3. Illi fil-fatt hija biss l-ewwel talba li hija indirizzata fil-konfront ta’ l-esponenti fejn qed jintalab l-iżgumbrament. Din it-talba għandha tiġi miċħuda u dan stante illi anke jekk din il-Qorti kellha tiddikjara l-liġijiet imsemmija mir-rikorrenti bħala leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom xorta waħda huwa forum ieħor li għandu jikkonsidra l-iżgumbrament ta’ l-esponenti u dan in vista tal-ġurisprudenza riċenti in materja.

4. Illi għalhekk l-esponenti m’għandhomx ibatu l-ebda spejjeż ta’ dawn il-proċeduri.

4. Rat illi fl-1 ta’ Lulju 2021, l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota b’eċċezzjonijiet ulterjuri fejn qajjem is-segwenti:

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 fundamentali 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-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża.

Provi:

5. Rat l-affidavit ta' **Michael Said** ippreżentat fis-17 ta' Mejju 2021. (fol 11).

6. Rat id-dokumenti annessi ma' l-affidavit ta' Michael Said (fol 14 *et sequitur*).

7. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2021, il-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea,** bħala espert tekniku biex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1992 'il quddiem.

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Moira Formosa** tas-6 ta' Ottubru 2021 (fol 92).

9. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fl-10 ta' Diċembru 2021 (fol 102).

10. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-Avukat ta' l-Istat ippreżentati fis-16 ta' Marzu 2022 (fol 121).

11. Rat ir-risposti tal-Perit Marie Louise Caruana Galea għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat ta' l-Istat ippreżentat fl-4 ta' Mejju 2022 (fol 125).

12. Rat l-affidavit ta' **Christopher Formosa** ippreżentat fil-5 ta' Lulju 2022 (fol 131).

13. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2022, l-intimati Formosa u l-avukat tagħhom ma dehrux, u l-Qorti qieset li m'għandhomx provi x'iġibu.

14. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti Michael Said et ippreżentata fit-12 ta' Awissu 2022 (fol 133).

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ipprezentata fl-1 ta' Novembru 2022 (fol 143).

17. Rat illi l-intimati Formosa ma ppreżentaw ebda sottomissjonijiet.

18. Rat illi fit-3 ta' Novembru 2022, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 21, ġja numru 3, Triq Santa Tereża, Tarxien.

20. Jirriżulta li fis-sena 1992, l-imsemmi fond ġie mikri lill-intimata Moira Formosa, minn Mary Said ossija omm ir-rikorrenti, liema kirja kienet waħda verbali.

21. Jirriżulta illi ir-rikorrenti fis-sena 2006 talbu li jirriprendu lura l-fond iżda l-intimati Formosa irrifjutaw li joħorġu u jiżgumbraw mill-fond. Għalhekk, bdew jiddepożitaw il-kera l-Qorti għal diversi snin. Fil-fatt, kopji taċ-ċedoli ta' depożitu jirriżultaw eżebiti fol 43 *et sequitur* tal-proċess.

22. Jirriżulta li l-kera kif awmentata in forza tal-Att X tal-2009, hija ta' € 209.63 fis-sena.

23. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond numru 21 ġja numru 3 Triq Santa Tereza Tarxien, ġie stmat għal valur ta' € 130,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' € 5,400 fis-sena 2021.

24. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mis-sena 1992 sas-sena 2021, fir-rapport tagħha u sostniet li qed tibbaża l-valuri lokatizzji fuq il-mudell numru tnejn Dok P3 fol 118 peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali:

    - Il-valur lokatizzju fis-sena 1992 kien ta' € 1,000 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 1997 kien ta' € 1,500 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2002 kien ta' € 2,250 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2007 kien ta' € 2,409 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2012 kien ta' € 2,907 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2017 kien ta' € 3,945 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fis-sena 2021 kien ta' € 5,400 fis-sena.

25. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea wieġbet għad-domandi in eskussjoni, billi ikkonfermat li l-fond in kwistjoni huwa terran ta' 66 metru kwadru. Wieġbet ukoll li fid-deskrizzjoni tagħha hija iddeskriviet ukoll il-bitħa ta' wara u store room ta' ċirka 32 metru kwadru, li jġib site area ta' ċirka 105 metri kwadri. Ikkonfermat, li l-valur tal-proprjeta`, l-Open Market Value bejn il-2012 u 2017, żdied b'ammont minimu. Fil-kakolu tagħha għall-valuri, wieġbet li ma użatx il-Property Price Index, b'hekk it-tnaqqis fil-valur lokatizzju u l-valur tal-prezz tal-proprjeta` mhuwiex rifless.

Ikkunsidrat

26. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni prezenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati *qua* inkwilini, u l-liġijiet viġenti mhumiex jagħtu l-opportunita` lis-sidien li jirċievu kera xierqa skont il-valur lokatizzju tal-lum, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Formosa laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmu is-segwenti difiżi:

    1) Preliminarjament, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-funzjoni Kostituzzjonali tagħha. Fil-fatt, ir-rikorrenti qatt ma pproċedew fil-konfront ta' l-intimati fil-Bord tal-Kera.

    2) Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li l-intimati Formosa dejjem imxew mal-liġijiet viġenti tal-pajjiż u ma' ta' dan ma setgħux jitgħabbew bi ħtija jew responsabbilta`. Ir-responsabbilta` hija ta' l-Istat li naqas li jaġġorna l-liġijiet gradwalment minn żmien għal żmien.

    3) It-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda għaliex anke jekk jiġi dikjarat li l-liġijiet imsemmija mir-rikorrenti huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, xorta waħda huwa forum ieħor li għandu jikkonsidra l-iżgumbrament.

    4) Għalhekk, l-intimati Formosa m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

28. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni,** ġie sostnut li r-rikorrenti ma eżewrewx ir-rimedji ordinarji, billi ma rrikorrewx għall-Bord Li Jirregola l-Kera.

29. F'dan ir-rigward, jiġi puntwalizzat, li kieku ir-rikorrenti pproċedew quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, il-kera ma kinitx ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju fil-preżent, kif ikkonstatat mill-Perit nominat mill-Qorti. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur ta' drittijiet tal-bniedem. Għalhekk, evidentement, din il-Qorti tista' tipproċedi billi tisma' l-ilment tar-rikorrenti.

30. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' l-intimati Formosa.

31. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut illi l-intimati Formosa dejjem imxew mal-liġijiet viġenti, b'hekk ma jistgħux jinstabu responsabbli għall-ksur ta' drittijiet fundamentali, iżda huwa l-Istat li jista' ikun responsabbli ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għaliex huwa l-Istat li jilleġisla.

32. Mhuwiex ikkontestat, li l-intimati Formosa imxew skont il-liġijiet viġenti tal-pajjiż, billi adirixxew ruħhom mal-liġijiet. Fil-fatt, huwa obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijeit fundamentali taċ-ċittadin ma jinkisrux. Mhuwiex obbligu tal-inkwilini li jaraw li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. Għalhekk, ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali da parti ta' l-intimati Formosa.

33. Għaldaqstant, tilqa' it-tieni eċċezzjoni ta' l-intimati.

34. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut li t-talba għall-iżgumbrament ta' l-intimati Formosa għandha tiġi miċħuda. Kif diġa' ritenut, l-intimati, sempliċiment adirexxew ruħhom mal-liġijiet viġenti. Din il-Qorti tqis li għandha tiddeċiedi biss dwar kwistjonijiet ta' indole Kostituzzjonali, u dwar vjolazzjoni ta' drittijiet umani o meno. Għalhekk, mhijiex ser tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament ta' l-intimati, kif mitlub mir-rikorrenti. Din il-Qorti tqis li dik hija deċiżjoni li tispetta lill-Bord Li Jirregola l-Kera, a tenur tal-Kap 69, sabiex jiġi żgurat, li kemm l-intimati *qua* inkwilini, kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw l-opportunita` illi jressqu id-difiżi tagħhom, sabiex jiġi deċiż jekk persuna għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni mogħtija mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew le.

35. Konsegwentement, tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati Formosa.

36. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimati m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-procedura. Kif diga ribadit, ma jistax jinstab li hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali da parti ta' l-intimati Formosa *qua* inkwilini, għalhekk, m'għandhomx jiġu addebitati bl-ispejjeż ta' dan il-każ.

37. Għaldaqstant, tilqa' r-raba' eċċezzjoni ta' l-intimati Formosa.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

38. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite **l-ewwel eċċezzjoni**, li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom.

39. Jirriżulta li r-rikorrenti, ma' l-affidavit ta' Michael Said, ippreżentaw Dok A, fol 14, il-kuntratt ta' akkwist li bih Maria Said, kienet akkwistat l-imsemmi fond. Il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Anthony Abela huwa datat 8 ta' Mejju 1991. Maria Said, illum defunta kienet omm Michael Said u l-aventi kawża tar-rikorrenti. Sussegwentement, ir-rikorrenti eżebew ukoll iddikjarazzjoni *causa mortis* tas-7 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, fejn jidher li wara l-mewt ta' Maria Said fl-1999, il-fond mertu ta' dan il-każ iddevolva fuq ir-rikorrenti. Inoltre`, ir-rikorrenti eżebew ukoll, riċevuti tal-kera, fol 24 *et sequitur* u kopji taċ-ċedoli ta' depożitu, fol 43 *et sequitur*, li juru li l-kera tħallset lir-rikorrenti. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti jinsab pjenament ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

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

41. Fit-**tieni eċċezzjoni preliminari**, ġie eċċepit, li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja f'dan il-każ. Jirriżulta mill-provi in atti, li l-ftehim tal-kirja kien sar verbalment fis-sena 1992 meta Maria Said kriet il-fond in kwistjoni lill-intimati konjuġi Formosa. Dan ġie ikkonfermat fl-affidavit ta' Michael Said u kif ukoll fix-xhieda ta' Moira Formosa. Di piu`, ir-riċevuti tal-kera u ċ-ċedoli ta' depożitu esebiti rispettivament a fol 24 u fol 43, evidentiment huma prova tal-kirja in kwistjoni. La

darba irriżulta mill-provi li din hija kirja li bdiet fl-1992, huwa manifestant ċar, li d-disposizzjoni li taw rilokazzjoni lill-intimati Formosa bħala inkwilini u ħolqu kirja *ex lege*, huwa permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-kirja għadha viġenti sal-lum, b'hekk hija wkoll soġġetta għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

42. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

43. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 21, ġja 3 fi Triq Santa Tereza, Tarxien, 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.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

45. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

46. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

47. Di piu`, b'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, it-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

48. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-

pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

49. L-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispozizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

50. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

51. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> "*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispozizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li*

saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

52. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

53. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

54. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-*

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew
(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

55. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

56. F’dan ir-rigward għalhekk, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa’.

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

57. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

58. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, 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 mill-Avukat tal-Istat, li taħt it-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Għalhekk, irid jigi ivverifikat jekk dawn il-liġijiet specjali jaqgħux taħt din il-kategorija tal-liġijiet li jaqdu l-interess ġenerali. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, 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-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta’ abitazzjoni.

59. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea 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.

60. B’referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostew fis-sottomissjonijiet illi l-Att X tal-2009 inkluż ir-rata ta’ inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b’hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b’mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. 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.

61. 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.*"

62. 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*)."

63. 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".*

64. 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).*

65. 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.*"

66. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-sena 1992, u ċioe` qabel is-sena 1995. Ir-rikorrenti jirċievu kera ta' €209.63 fis-sena. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €5,400 fis-sena 2021. Għalhekk, apparti l-kera irriżorja, ir-rikorrenti qed jilmentaw wkoll mill-fatt li huwa diffiċli li jirriprendi l-fond lura.

67. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 21, ġia 3 Triq Santa Tereza, Tarxien, kien ilha għaddejja għal diversi snin u kienet koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, 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.

68. 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).*

69. 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. Huwa proprju dwar dan it-tielet element, li l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri biex jelabora fuq dan il-punt. L-Avukat tal-Istat irrefera wkoll għal darba oħra għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provvduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti ma ppruvawx li kien hemm persuni li kienu lesti jħallsu kera kif stmata mill-Perit Tekniku. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li lanjanzi imqajma f'dan il-każ mhumiex mistħoqqa.

70. 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. 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.

71. 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-rikorrenti.

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

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

Leżjonijiet oħra

74. Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti, qed jilmentaw ukoll, minn ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

75. Jidher, li r-rikorrenti ilmentaw, fis-sottomissjonijiet, li l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma' dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995. Ġie sostnut dan għaliex, fil-kirjiet wara l-1995, is-sidien huma liberi li jitolbu l-kera tas-suq u għandhom dritt li jitterminaw il-kirja, filwaqt il-każ in eżami jitratta kirja li bdiet fis-sena 1992.

76. F'dan l-kuntest, tajjeb jingħad li kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, jista' jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-artikolu 14, anke jekk il-Qorti ma ssibx li hemm vjolazzjoni ta' disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-artikoli l-oħra, u dejjem irid ikun hemm ness bejn il-fatt li qed jiġi allegat li hu diskriminatorju u xi ħaġa li taqa' fl-ambitu ta' xi wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. (Ara **Ruth Debono Sultana et vs Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April 2009; **Anne Miller pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2009; **Anthony Grech Sant vs l-A.G**. (50/2009/1) deċiża fit-8 ta' Frar 2010 mill-Qorti Kostituzzjonali. Ukoll fil-każ **Petrovic vs Austria** deċiża fis-27 ta' Marzu 1998, ingħad:

> *"The Court has said on many occasions that Article 14 comes into play whenever "the subject-matter of the disadvantage……constitutes one of the modalities of the exercise of a right guaranteed" (See* ***National Union of Belgian Police vs Belgium*** *decided on the 27th October 1975 series A no, 19 pg 20), or the measures complained of are "linked to the exercise of a right guaranteed" (See* ***Schmidt and Dahlstrom vs Sweden*** *decided on the 6th February 1976 series A, no.21 pg.17).*

77. Fil-każ, **Haas vs the Netherlands**, deċiża fit-13 ta' Jannar 2004, para 41, tingħad il-formula klassika ta' kif jopera l-Artikolu 14

> "*Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to the enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions, and to this extent, it is autonomous, there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter.*"

78. Kif ingħad fil-każ **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995:

> "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in 'relevantly' similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been treated". (Ara f'dan is-sens, ukoll* ***Raymond Vella et vs il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(551/1995/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Mejju 2004*)."

79. Jiġi osservat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrenti, meta fis-sottomissjonijiet, aċċenaw brevement dwar il-liġi diskriminatorja, ossija dik applikabbli għal kirjiet ta' qabel is-sena 1995 u għal kirjiet ta' wara l-1995, ma semmew xejn speċifikatament dwar

l-artikolu 14 u ma rabtux dan l-artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, billi r-rikorrenti ma rreferewx għal ebda konnessjoni oħra mad-dispozizzjoniet l-oħra, u lanqas ma ppruvaw id-diskriminazzjoni minnhom allegata, din il-Qorti ser tieqaf milli tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14, proprju għaliex kif insenjat, dan l-Artikolu, strettament m'għandux eżistenza indipendenti, u kwindi, mhuwiex suffiċjenti li wieħed jallega d-diskriminazzjoni abbażi ta' dan l-Artikolu.

80. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jintlaqa'.

Kumpens

81. 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.

82. Ġaladarba intab 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.

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

84. 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.

85. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul is-snin minn meta bdiet l-kirja sa mis-sena 1992. Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, meta jirreferu għall-kumpens pretiż, qed isostnu għandu isir kalkolu dwar il-kumpens fuq il-Mudell numru 1 fir-rapport tal-Perit nominata mill-Qorti u mhux fuq il-Mudell numru 2, li l-Perit ibbażat il-valuri lokatizzji fuqu. Din il-Qorti tifhem għalfejn ir-rikorrenti qed jagħmlu referenza għall-Mudell numru 1 għaliex il-valuri fil-Mudell numru 1 huma ferm aktar għoljin fil-valur.

86. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu issotolinea, li jrid jiġi kkunsidrat li l-antekawża tar-rikorrenti Mary Said kienet saret proprjetarja tal-imsemmi fond fis-sena 1991 u kriet il-fond lill-intimati Formosa fl-1992. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat sostna li dan il-fatt għandu jittieħed in konsiderazzjoni.

Data ta' Leżjoni

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

88. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed jikkontendu illi l-kumpens illi għandu jingħata jmur lura għas-sena 1992.

89. Jirriżulta illi ir-rikorrenti ppreżentaw riċevuti tal-kera (fol 27 sa 32) u ċedoli ta’ depożitu fol 43 *et sequitur* tal-proċess, rappreżentanti l-kera imħallsa mill-inkwilini konjuġi Formosa, fejn jirriżulta li sas-sena 2004, l-kera annwali li kienu jirċievu r-rikorrenti kienet €163.06 (LM35 ekwivalenti għal €81.53 kull sitt xhur) u rċevew total ta’ €1957 f’tali periodu.

90. Jirriżulta illi mis-sena 2006, tali somma bdiet tiġi depositata l-Qorti. Sussegwentement, mill-2011 sal-2013 il-kera depositata l-Qorti kienet ta’ €185.00 (€92.50 kull sitt xhur). Mis-sena 2014 sas-sena 2016 il-kera annwali depositata kienet €197.57. Fis-sena 2017, il-kera annwali depositata kienet €204.00. Mill-2018 sal-2019 il-kera annwali depositata kienet ta’ €207.38 u fl-2020 żdiedet għal €209.63 fis-sena. Jirriżulta illi kull meta ġew depositati tali somom, dawna kienu jinkludu l-ispejjeż tac-ċedola, bir-riżultata illi l-bilanċ li jibqa’ li jista’ jiġi rilaxxjat huwa ferm anqas minn dak approvat, f’każ li r-rikorrenti jgħażlu li jiddepositaw tali flejjes. Għalhekk, il-Qorti tqis illi tali flejjes depositati ma għandhomx jitqiesu għal fini ta’ tnaqqis ta’ kumpens.

91. Jirriżulta li meta mietet Maria Said fl-14 ta’ Lulju 1999, l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti. Ġiet eżebita id-dikjarazzjoni *causa mortis*, datata 7 ta’ Jannar 2000 Dok C fol 2000.

92. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-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 u 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".

93. Għalhekk stabbilit dan, u kkonsidrat li l-fond sar proprjeta` tar-rikorrenti fis-sena 1999 wara l-mewt tal-aventi kawża tagħhom Maria Said, huma daħlu fiż-żarbun ta' l-aventi kawża tagħhom, li kienet kriet il-fond b'kera lill-intimati Formosa fis-sena 1992.

94. Jirriżulta, għalhekk, li kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1992, ossija minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni.

95. 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 introdotti 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.*

96. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jaghmel refeenza l-Avukat tal-Istat dahhlu fis-sehh b'effett mill 1 ta' Gunju 2021. Fil-kaz odjern, ir-rikors promotur ġie ppresentat fil 25 ta' Frar 2021, u għalhekk dak surreferit ma japplikax peress illi kwalsiasi kumpens ser jinghata sad-data tal-prezentata tal-kawża odjerna.

Danni Pekunarji

97. 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' lezjoni 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 isseħħ 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 jigi 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.*"

98. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-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 il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii 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' circa 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."*

99. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu isir 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 ippercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

100. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 20 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1992 sas-sena 2021

- Il-valur lokatizzju fis-sena 1992 kien ta' € 1,000 - total ta' € 5,000.
- Il-valur lokatizzju fis-sena 1999 kien ta' € 1,500 - total ta' € 7,500
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2002 kien ta' € 2,250 - total ta' € 11,250
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2007 kien ta' € 2,409 - total ta' € 12,045
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2012 kien ta' € 2,907 - total ta' € 14,535
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2017 kien ta' € 3,945 - total ta' € 11,780
- Il-valur lokatizzju fis-sena 2021 kien ta' € 5,400 - total ta' €900 għal xahrejn

101. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1992 sas-sena 2021 ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta' dawn l-aħħar disgħa u għoxrin (29) sena.

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €63,010.

b) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €18,903) li jħalli bilanċ ta' €44,107.

c) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €8,821) li jħalli bilanċ ta' €35,286.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1992 sas-sena 2004, kif aħjar deskritt fil-para 89 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-€1,956. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera, il-bilanċ huwa ta' **tlieta u tletin elf, tlett mija u tletin Euro (€33,330)**.

102. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **tlieta u tletin elf, tlett mija u tletin Euro (€33,330)** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn il-1992 sa' Frar 2021.

103. 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

104. 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.

105. 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 1992 sas-sena 2021, ossija għad disgħa u għoxrin sena, il-kumpens għandu jkun ta' **erbghatax-il elf u ħames mitt Euro (€14,500)**.

106. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal **tlieta u tletin elf, tlett mija u tletin Euro (€33,330)** danni pekunarji u **erbgħatax-il elf u ħames mitt Euro (€14,500)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sebgħa u erbgħin elf, tmien mija u tletin Euro (€47,830)**.

Rimedju Ulterjuri

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

108. 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.

109. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Formosa ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom mill-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-Avukat tal-Istat.

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

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' l-intimati Formosa.

Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet ta' l-intimati Formosa.

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-Tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet ta' Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Christopher u Moira konjuġi Formosa tal-fond numru 21, ġja numru 3 Triq Santa Tereza, Tarxien, waqt li qed jiġu ivvjolati id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Tiċħad it-talba abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-motivi spjegati.

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

Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex ikkreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ukoll ai termini tal-liġi.

Tilqa' t-**Tielet Talba** kif ġej u:

Tillikwida l-ammont li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas lir-rikorrenti is-somma ta' **tlieta u tletin elf, tlett mija u tletin Euro (€33,330)** danni pekunarji u **erbgħatax-il elf u ħames mitt Euro (€14,500)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sebgħa u erbgħin elf, tmien mija u tletin Euro (€47,830)** abbazi 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:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ta' **tlieta u tletin elf, tlett mija u tletin Euro (€33,330)** danni pekunarji u **erbgħatax-il elf u ħames mitt Euro (€14,500)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sebgħa u erbgħin elf, tmien mija u tletin Euro (€47,830)** lir-rikorrenti.

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 għajr għall-ispejjeż tal-konjuġi Formosa, illi għandu jibqa' a kariku tagħhom.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur