FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 30 ta' Jannar, 2023

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 311/2021 ISB

Mary Lupo nee` Calleja (ID 282259M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

U

Emanuel Tonna (ID 725260M) u Josephine Tonna (ID 178583M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Mary Lupo**, intavolat fil-11 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-

Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Tonna tal-fond, "hamsa u erbghin (45), Hope Street, Mosta", u li qegħdha iċċaħħad lill-esponenti milli tirċievi kirja gusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

ii. *Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż li jiġi dikjarat illi l-intimati ma jistghux jibqghu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimati Tonna mill-fond de quo.*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnha sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea .*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

v. *Tikkundanna lill-intimatii jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru hamsa u erbghin (45), Hope Street, Mosta u li jinkera lill-intimati konjugi Tonna versu l-kera illum il-gurnata ta' tmien mija u erbgha u tletin ewro (€834) fi sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;*

2. *Illi permezz ta' kuntratt t'akkwist datat erbatax (14) ta'Ottubru tas-sena elf disgha mija sitta u sebghin (1976) fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, omm ir-rikorrenti ossia Giuseppa Calleja a nom u fl-interess tar-rikorrenti Mary Lupo nee` Calleja accettat, xtrat u akkwistat il-fond suicitat, (kopja tal-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat Dok. A) u dan stante li r-rikorrenti kienet ghadha minuri;*

3. *Illi l-imsemmija Giuseppa Calleja ikkonċediet il-fond suicitat b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimati konjugi Tonna, lura fi zmien, liema kera baqet awtomatikament tiggedded minn sena ghal sena kontra x-xewqa tar-rikorrenti u kif ukoll ommha;*

4. *Illi jidher ċar li din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilini għandhom l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi l-kera li l-intimati qiegħdin iħallsu hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti hija pprojbita ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda tirċievi kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta.*

6. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied 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, u għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.*

7. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta'*

Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

8. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħat qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera gusta stante li bil-liġi dak li kienet tirċievi kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.*

9. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza telledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

10. *Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.*

11. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk an unfair and excessive burden bejn id-dritt tal-istat li jillegizla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħda mit-twagija ta' ħwejjighom.*

12. *Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti m'ghandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjitha u dan mhux biss ghaliex l-intimati huma persuni relattivament zgħar, imma ukoll ghaliex it-it-tfal taghhom, li huwa maggorenni, illum il-gurnata jghixu flimkien mal-genituri taghhom u ghalhekk ai termini tal-ligi, anki jekk jigu nieqsa*

il-genituri taghhom, l-esponenti xorta wahda ma tiehux lura il-pussess tal-fond imma tkun imgieghelha mill-ligi illi tibda kirja ohra sfurzata ma uliedhom.

13. *Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss għal sena, titħallas darbtejn fi sena bil-quddiem, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'ghandiex l-ebda dritt tirrifjutaw li ġġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandha dritt illi titolbu żieda xierqa fil-kera li qegħdha titħallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema pregudizzju hija għandha issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.*

14. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħdha tiġi imcaħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma qedha tingħata kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

15. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.*

16. *Illi r-rikorrenti m'għandhiexx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament hija tista tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.*

17. *Illi dan kollu gja ġie determinat fil-kawzi '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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u*

'Zammit and Attard Cassar vs Malta' applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża 'Anthony Debono et vs Avukat Generali', deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

18. *Illi r-rikorrenti qedha issofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali 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.*

19. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' 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).*

20. *Illi inoltre, il-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 u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

21. *Illi l-esponenti lanqas tista` tibdel ir-residenza tagħha stante li la tista tħallas għall-kera skond il-prezz tas-suq u wisq anqas ma tista` tixtri proprjeta, u dan minkejja illi hija għandha proprjeta` li qegħda tinkera għall-somma tant irriżorju.*

22. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tagħha u tikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall- kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, 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 Żammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

23. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoggettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaga reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.*

24. *Illi għalhekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha qedha tiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma tingħata kumpens gust għal dan.*

Rat id-dokument esebit mar-Rikors promotur, DOK A, (fol 9 sa 10).

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-1 ta' Ġunju 2021 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-28 ta' Mejju 2021 (fol 13) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha, d-drittijiet issalvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u artikolu 14 tal-Konvenzjoni dan billi qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' "45, Hope Street, Mosta", u dan mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi **in linea preliminari**, ir-rikorrenti għanda tindika b'mod konkret meta bdiet ir-relazzjoni lokatizzja mal-intimati Tonna;*

2. *Illi prelimarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';*

4. *Subordinament u **mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu** l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

5. *Illi **b'referenza lejn l-ewwel talba,** ma hemm ebda ksur tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

6. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarja tal-fondi;*

7. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

9. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-***Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

11. ***Illi b'referenza wkoll lejn l-ewwel talba*** *u kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita ta` tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita` tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;*

12. *Illi sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kosituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` `like with like` u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

13. *Illi* ***b'referenza lejn it-tieni talba*** *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;*

14. *Illi b'referenza* ***lejn it-tielet talba****, r-rikorrenti m'għandix raġun tqajjem l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;*

15. *Illi b'referenza* ***lejn ir-raba' u l-ħames talba*** *dawn għandom jigu miċħuda stante li ma hemmx lezjoni. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat in-nota tar-rikorrenti Mary Lupo intavolata fl-10 ta' Ġunju 2021 (fol 21) li permezz tagħha ippreżentat l-affidavit ġuramentat tagħha b'dokumenti annessi (fol 22 sa fol 25).

Rat ir-Risposta tal-intimati **Emanuel u Josephine Tonna** intavolata fit-23 ta' Ġunju 2021 (fol 24) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandha ġġib prova adegwata tal-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat permezz ta' dan ir-rikors promotur. Ma hemm l-ebda referenza għad-data ta' meta saret il-kirja li qiegħda tiġi kkontesta u lanqas ma hemm referenza għall-kundizzjonijiet kontrattwali li setgħu nnegozzjaw il-partijiet u għaldaqstant fl-eventwalità li tali kirja ma saritx qabel l-1 ta' Ġunju 1995, sew id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex applikabli;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk kien hemm xi ftehim ta' kirja li sar permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi,*

anzi addrittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond inkwistjoni u konsegwentement jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

4. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

5. *Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond inkwistjoni;*

6. *Illi l-esponenti qegħdin igwadu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont tal-kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti;*

7. *Illi m'hemm ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjonali ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

8. *Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħli fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-"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)...";*

9. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għanu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġeneralu u x'miżuri għandhom*

jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed tilments minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawk l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati huma tal-opinjoni li dawn l-artikolu assolutament m'għandhomx jitqiesa li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

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

12. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jillieġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dwk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

13. *Illi jekk ir-rikorrent qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur rali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

14. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li hum nies ta' ċerta età u li għandu jkollhom s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati*

minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta tista' ssofri r-rikorrent;

15. *Illi it-talba tar-rikorrent biex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet u jużufruwixxu ruħhom mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, għandha tiġi miċħuda in toto stante għall-fatt illi ġia ladarba din l-Onorabbli Qorti tieħu in konsiderazzjoni il-fatt li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur, tali likwidazzjoni tad-danni tkun inkludiet wkoll il-possibilità tar-ripresa tal-fond de quo. Għaldaqstant, l-istess rikorrent tkun ġiet kumpensata b'mod raġonevoli minħabba din ir-raġuni wkoll, tant li l-istess Qorti tkun ħolqot bilanċ bejn l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent u l-kumpens adegwat li jkun ingħata lilha;*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża* ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et*** *deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta'* ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinari jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta'* ***George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace*** *tas-7 ta' Mejju, 2021, "il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet l-kwistjoni ta' żgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrita' tal-ġudizzju m'għandu jiġi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mill-liġijiet tal-ġurnata." Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għal iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proċeduri odjerni;*

17. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgħa li tordna żgumbrament, l-ebda Qorti ma għandha l-ġurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-liġi;*

18. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi kkunsidrat minn din l-Onorabbli Qorti, li fl-evenwalità li jidrilha li fil-każ odjern għandu jkun hemm rimedju effettiv, tali deċiżjoni ma għandhiex toħloq inġustizzja soċjali oħra, dik l-iżgumbrament tal-inkwilini;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjoni ta. Kap 125 u/jew Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interuzzjoni.*

Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo mis-sena 1995 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin, a spejjes provvizorjament tar-rikorrenti.

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti maghmula f'dak l-istadju, li salv għar-rapport tal-perit nominat mill-Qorti ma kellux aktar provi xi jressaq għall-patroċinata tiegħu.

Rat ir-rikors tal-intimat Avukat tal-Istat intavolat fid-19 ta' Lulju 2021 (fol 35) fejn talab lil Qorti sabiex jiġi awtorizzat iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri in vista tal-Att XXIV tal-2021. Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Lulju 2021 (fol 37) li permezz tiegħu ordnat in-notifika lill-kontro-parti b'erbat ijiem għar-risposta. Rat ir-risposta tar-rikorrenti Mary Lupo intavolata fl-20 t'Awwissu 2021 (fol 38) li permezz tagħha oġġezzjonat għat-talba tal-Avukat tal-Istat.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Settembru 2021 (fol 42) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat.

Rat ir-Risposta Ulterjuri tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-23 ta' Settembru 2021 (fol 44) li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

Illi wara eċċezzjonijiet imressqa mill-esponenti; daħal fis-seħħ l-Att 24 tal-2021;

Illi l-esponent intavola rikors b'talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, liema talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet fid-16 ta' Settembru 2021;

Illi l-esponent qiegħed umilment jeċepixxi, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ġuramentata tiegħu, s-segwenti:

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta 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 hija tista' titlob 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 matula 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;

Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' jitlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha 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-Inkwilina ma tistax tistireħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri miġjuba fuq bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021 li m'għandhomx aktar provi xi jressqu. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimati Emanuel u Josephine Tonna li kien ppreżenta nota b'affidavits tal-istess intimati fir-reġistru.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, **Mario Cassar, ppresentat fit-18 ta' Awissu 2021 u** maħluf fis-7 ta' Novembru 2021 (fol 49 et seq).

Rat in-nota tal-intimati Emanuel u Josephine Tonna intavolata fit-8 ta' Novembru 2021 (fol 59) li permezz tagħha ppreżentaw l-affidavit tagħhom (Dok ET1 u Dok JT1, fol 50 u fol 51, rispettivament).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li la tixtieq teskuti l-Perit Tekniku u lanqas m'għandha kontro-eżamijiet x' tagħmel u iddikjarat li m'għandhiex provi xi tressaq.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' April 2022, xehed il-**Perit Mario Cassar** in eskussjoni u xehdu **Josephine Tonna** u **Emanuel Tonna** in kontro-eżami, lkoll prodotti mir-rikorrenti. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tad-19 t'Ottubru 2022 bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Mary Lupo,** ippreżentat mar-rikors promotur tagħha kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 14 ta' Ottubru 1976 u li permezz tiegħu omm ir-rikorrenti kienet akkwistat il-fond numru ħamsa u erbgħin (45) Hope Street, Mosta għar-rikorrenti li kienet għadha minuri.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond numru ħamsa u erbgħin (45) Hope Street, Mosta.

Illi r-rikorrenti Mary Lupo affidavit tagħha tispjega li l-propjeta` in kwistjoni kienet ġiet mikrija minn omm ir-rikorrenti, Giuseppa Calleja, lill-intimati konjuġi Tonna fl-1987, pero` kuntratt bil-miktub qatt ma sar. Tgħid li din il-kirja baqgħet tiġġedded minn sena għal oħra kontra x-xewqa tagħha.

Tispjega li l-kera li tirċievi llum fir-rigward tal-fond in kwistjoni hija dik ta' tmien mija u erbgha u tletin Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€834.82) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur.

Tispjega li l-unika żieda fil-kera li qatt ħallsu l-konjuġi Tonna kienet fis-sena 2003 u kienet iż-żieda skont l-għoli tal-ħajja. Issostni li hi ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħha, mingħajr speranza reali li ser tieħu lura pussess tal-fond u mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Tgħid illi ċertament li l-kirja ma tirriflettix il-valur attwali tal-fond kif ukoll il-potenzjal lokatorju tiegħu li huwa tajjeb ħafna fis-suq.

Tgħid li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tagħha u li hi soffriet danni kbar minħabba din il-leżjoni. Tispjega li lura fis-sena 2017 kienet bgħatet ittra legali lill-konjuġi Tonna minħabba li kellha informazzjoni li ma kienux qegħdin jieħdu ħsieb il-post b'mod addattat. Kienet anke inkarigat Perit li ħejja rapport dwar l-istat tal-post.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tar-rapport tal-Perit (fol 25) minn fejn jirriżulta li fl-2016, meta sar ir-rapport, kien hemm ħsarat estensivi fil-kamra tal-banju li kienu jammontaw għal madwar sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) kif ukoll fil-bejt, b'riżulta ta' liema ħsarat kien qiegħed jidħol l-ilma fid-dar.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tiegħu l-intimat **Emanuel Tonna** jgħid li hu flimkien mal-mara tiegħu Josephine Tonna kienu krew il-fond in kwistjoni fil-15 ta' Settembru tas-sena 1987 u li dan il-fond kien u għadu jikkonsisti fl-unika residenza tagħhom. Jgħid li fil-fond tgħix magħhom binthom.

Jispjega li dejjem ħadu ħsieb id-dar u meta kien hemm bżonn ta' xogħol ta' manteniment jew għamel ix-xogħol hu stess jew qabbad lin-nies intiżi sabiex jagħmluh. Jispjega li hu kien ħaddiem f'fabbrika u l-flus li qala u faddal uża minnhom biex irranġa l-post peress li meta inkera ma kienx wisq abitabbli. Jgħid li meta inkera fil-bidu il-post ma kien fih xejn għajr sink tal-kċina. Jgħid li tul iż-żmien daru l-faċċata, biddlu s-servizzi tal-elettriku u tal-ilma, għamlu l-kċina u l-kamra tal-banju, manteniment frekwenti tal-bejt, irranġaw is-soqfa, madum, bidlu d-dranaġġ u għamlu manutenzjoni oħra skont il-bżonn.

Jgħid li s-sid dejjem aċċettat il-kera sa Marzu 2021 meta ġie nfurmat mis-sid li mhux ser taċċetta aktar kera.

Mistoqsi in kontro-eżami x'xogħolijiet ta' manutenzjoni kien jagħmel fid-dar u dawn sarux skont is-sengħa u l-arti jgħid li hu jaħdem f'post ta' kostruzzjoni u għalhekk jaf id-dettalji ta' xi jrid jagħmel meta ġie biex jagħmel il-faċċata. Jispjega li għamel xogħolijiet oħra bħal tibdil ta' aperturi, gyzers, tibdil tal-elettriku u l-ilma, s-soqfa. Mistoqsi jekk kienx japplika għall-permessi biex iwettaq ix-xogħolijiet, jgħid li fuq ġewwa kull ma hemm hu kisi.

Mistoqsi jekk ir-rikorrenti qattx għamlet xogħlijiet kemm ilhom jgħixu fil-post, iwieġeb li le. Mistoqsi dwar is-soqfa, jgħid li meta faqqgħet ix-xibka ksieha hu.

Illi fl-affidavit tagħha **Josephine Tonna** ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit tar-raġel tagħha Emanuel Tonna. Mistoqsija in kontro-eżami dwar in-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond, tgħid li xogħol ta' tibjid u dak li kien hemm bżonn dejjem għamlu mingħajr ma talbu kumpens lis-sid. Tgħid ukoll li għamlu l-faċċata li swiet sew flus.

Mistosqija jekk użawx nies professjonali li jifhmu f'*features* antiki ta' *house of character* biex saru x-xogħolijiet tgħid li huma l-faċċata biss għamlu u din saret mir-raġel tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** (fol 49 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fond </u>in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1995 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, abbażi ta' apprezzament annwu fil-propjeta` ta' sitta fil-mija (6%) skont il-*Property Price Index* ippublikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, kellha tkun:

1995 sa 1999	€1,039 fis-sena	€5,195 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,390 fis-sena	€6,950 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€1,860 fis-sena	€9,300 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,498 fis-sena	€12,490 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€3,331 fis-sena	€16,655 ta' ħames snin
2020 sa 2021	€4,458 fis-sena	€ 8,916 ta' sentejn

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħa u ħamsin elf, erba' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€59,457) mis-sena 1995 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fi tweġibiet għad-domandi in eskussjoni, il-Perit jgħid li wasal għal valur billi qies il-valur tal-fond fuq is-suq. Jispjega li l-post huwa pjuttost żgħir u f'partijiet minnu bilkemm seta jgħaddi minħabba li hu dejjaq u wkoll minħabba l-istat li jinsab fih.

Jispjega li l-bitħa li hemm fil-post mhix skont il-liġi. Jispjega li l-livell ta' *finishing* li fih il-post huwa fqir ħafna.

Mistoqsi dwar hax konjizzjoni tal-fatt li l-propjeta` hija *house of character* jgħid li l-fatt li propjeta` tkun *house of character* ma jfissirx li l-valur jispara. Mistoqsi jekk ikkunsidrax il-fatt li l-propjeta` tinsab fi triq privata, jgħid li it-triq hija waħda pubblika iżda ma jistgħux jidħlu vetturi fiha.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-artikolu 681 tal-Kap 12 jipprovdi hekk:

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat.

Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi** et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014:

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*
>
> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" –*

Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti talAppell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti talAppell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Mario Cassar fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk ser tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħha issostni li l-valur ta' mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000) ma jirriflettix il-potenzjal u l-valur li għandha d-dar u dan in vista tal-valuri li jirriklamaw l-aġenti tal-propjeta`. Issostni li hemm tnaqqis fil-valur ukoll minħabba li l-manutenzjoni li saret mill-intimati Tonna ma saritx skont is-sengħa u l-arti u għalhekk għad-detriment tar-rikorrenti.

Tgħid li skont l-istess rapport, ir-rikorrenti fl-imsemmi perjodu soffriet telf ta' 'l fuq minn tmienja u għoxrin elf, seba' mija u sebgħa Ewro (€28,707). B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020 issostni li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tas-sid miħabba li ma nżammx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

Issostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Vella vs Malta** deċiża fis-27 ta' Frar 2018 li d-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni japplikaw anke għal dawk il-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel ma ġiet iffirmata l-istess Konvenzjoni mill-istat.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Ġenerali et** deċiża in parte fis-27 ta' Settembru 2012, issostni li l-unika rimedju fiċ-

ċirkostanzi huwa dak kostituzzjonali stante li l-Bord li Jirregola l-kera ma setax jagħtiha rimedju effettiv.

B'referenza għas-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-22 ta' Fra 2013 issostni li l-preżenza tal-intimati Tonna fil-kawża huwa essenzjali għall-integrita tal-ġudizzju.

Issostni b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, il-każ in eżami anke jekk semmai ma jaqax taħt il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ċertament li huwa protett taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tgħid b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **James & Others vs United Kingdom**, li għalkemm l-istat għandu diskrezzjoni wiesa biex jassigura abitazzjoni diċenti, dan m'għandux isir a skapitu tas-sid tal-propjeta li qed ikun soġġett għal *disproportionata burden.*

Issostni b'referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea **Hutten-Czapska vs Poland** u **Amato Gauci vs Malta** li sabiex interferenza mill-istat ma tikkostitwixxix leżjoni tad-drittijiet fundamentali jeħtieġ li tkun leġittima fl-interess ġenerali u proporzjonata. Tgħid li għalkemm il-liġi viġenti tal-kera huma leġittimi u għandhom għan soċjali, huma jfallu t-test tal-proporzjonalita.

Fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, issostni li l-Qorti m'għandhiex tqis li dan mhux applikabbli għall-każ odjern minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni u dana stante li l-kirja lill-intimati Tonna ċertament li ma kinitx teżisti qabel l-1962.

Issostni li bil-liġi kif inhi fil-preżent ir-rikorrenti ma tistax tieħu l-post tagħha minkejja t-titjib li sar fil-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan tgħid li l-Att XXIV tal-2021 m'għandux japplika fil-każ odjern minħabba li l-kawża odjerna ġiet intavolata qabel ma dan daħal fis-seħħ.

Fir-rigward tal-kumpens li għandha tieħu r-rikorrenti tgħid li din għandha tikkonsisti fid-differenza bejn il-kera li rċeviet sa llum u dak li kellha tirċievi skont ir-rapport tal-Perit Mario Cassar. B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others v Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 tgħid li fejn ma jistax jingħata *restitutio in integrum*, il-Qorti għandha tagħti *just satisfaction*.

Issostni li f'dawn iċ-ċirkostanzi, qatt ma jista jiġi konkluż li l-kirja kienet waħda voluntarja imma kienet impost b'leġislazzjoni imfami u huwa għal dak l-iskop li l-istat għandu jħallas kumpens lir-rikorrenti. Tgħid li l-aħjar rimedju hu li l-inkwilini ikunu żgumbrati, iżda jekk dak ma jistax isir, l-istat għandu jiġi kkundannat iħallas kumpens.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja huwa sodisfatt jgħid li dan joħroġ biċ-ċar mill-affidavit tal-intimat Emanuel Tonna.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimati Gellel ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipoġġi lir-rikorrenti f'posizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm -il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Dwar l-improbonibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-Artikolu 37, mhuwiex applikabbli fil-każ odjern ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Dwar it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jgħid li la darba s-sidien kollha li għandhom propjeta` f'Malta u Għawdex soġġetta għal kirja magħmula qabel is-sena 1995 huma milquta bl-istess mod bil-liġi, allura wieħed ma jistax jitkellem dwar ebda għamla ta' diskriminazzjoni.

Rigward l-kumpens li qegħda titlob ir-rikorrenti, isostni li ma nġiebet l-ebda prova ta' xi telf personali u li din il-Qorti għandha tqis ukoll is-somma ta' kirjiet li ġew mħallsa lir-rikorrenti. Jgħid li l-Att XXIV tas-sena 2021 jagħti rimedju sabiex tiġi aġġustata l-kera u anke biex din evetwalment tintemm.

Isostni li f'kull każ, l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea mhuwiex applikabbli għall-Qrati Maltin u għalhekk kull talba f'dan is-sens għandha tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn tagħhom l-intimati **Emanuel u Josephine Tonna** isostnu illi din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni. In sosten ta' dan jikkwotaw numru ta' sentenzi fosthom **George Falzon vs Raymond Buttigieg** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014.

Isostnu li huma qatt ma naqsu mill-obligi tagħhom bħala kerrejja u l-pussess tagħhom tal-fond huwa wieħed leġittimu u skont il-liġi. Jekk kemm -il darba l-liġi kienet tammonta għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali, mela allura jrid ikun l-istat li jwieġeb għal dan. In sosten ta' dan jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Sean Bradshaw et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Frar 2015. Isostnu li dan japplika wkoll f'dak li jikkonċerna l-ispejjeż tal-kawża u dan ai termini ta' dak deċiża mill-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Concetta sive Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiża fid-29 ta' April 2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjonijiet dwar il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Tonna</u>

L-intimati Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Tonna fit-tieni eċċezzjoni tagħhom eċċepew li r-rikorrenti kellha ġġib prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond 45, Triq l-Isperanza, Mosta, ilu fis-seħħ minn qabel l-1995.

Il-Qorti tosserva wkoll li kemm fl-affidavit tar-rikorrenti u kemm fl-affidavit tal-intimati Tonna hemm qbil li l-fond huwa mikri mir-rikorrenti lill-intimati Tonna u ilu hekk mill-1987 u għalhekk ċertament li minn qabel l-1995.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta dwar l-fatt li l-ftehim ta' kirja tal-fond 45, Triq l-Isperanza, l-Mosta bejn ir-rikorrenti u l-intimati Tonna jmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Tonna fit-tmien eċċezzjoni tagħhom li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *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 fisseħħ 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' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) 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-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Illi din l-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[1]

Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom ***Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija*** *et tat-23 ta' Novembru 2020:*

"Il-Qorti tosserva:-

i. "L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

[1] 26 ta' Mejju 2021

iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*

9. L-istess intqal fis-sentenzi ***Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et*** *tat-8 ta' Ottubru 2020 u* ***Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali*** *tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti ser tilqa` l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u mill-intimati Tonna u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti kifsanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[5]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita` tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deciza 11/05/2017
[5] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista` tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".*[7]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[8]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci vs Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et vs Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit & Attard Cassar vs Malta</u>** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **<u>Buttigieg and others vs Malta</u>** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the*

[7] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[9] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[10] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1987, meta omm ir-rikorrenti ikkonċediet il-post lill-intimati Tonna minkejja li l-post filfatt kien tar-rikorrenti, iżda r-rikorrenti kienet minn hemm kostretta li tibqa` ġġedded il-kirja. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti taccetta taċċetta il-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien

[9] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[10] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[11] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha l-protezzjoni tal-istat. Illi għalkemm dawn l-proċeduri kostituzzjonali nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emmendi, din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata.

B'danakollu, kif gja ritenut mill-Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu*".[12]

Issa, jirriżulta mix-xhieda li preżentement l-intimati konjuġi Tonna qegħdin jħallsu tmien mija u erbgħa u tletin Ewro (€834) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Tonna hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2021 kien ta' erbat' elef, erba' mija u tmienja u ħamsin Ewro (€4,458). Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700), ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elf u ħames mitt Ewro (€1,500) kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera effettivament mħallsa sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn total ta' tlett elef, sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€3,624) fis-sena.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[13]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt

[12] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)
[13] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

Issa, **L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni** jgħid li:

> *"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

U l-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** jgħid li:

> *45.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (4), (5)u (7) ta' dan l-artikolu, ebda liġi ma għandha tagħmel xidisposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha.*
>
> *(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta'trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess,orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihompersuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għalinkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħrabħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtijaprivileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta'deskrizzjoni oħra bħal dawn*

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[14] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14 u l-artikolu 45. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess

[14] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

ċirkostanzi (in pari condizione).[15] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[16] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet talBniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ccitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its 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 (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

---

[15] **Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali
[16] **Amato Gauci v Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

Għaldaqstant, l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa'.

RIMEDJI

L-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti qegħda titolb danni pekunjarji u non pekunajri ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> *Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju.*

Kif ġustament indikat fil-ħmistax -il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

It-Talba għall-iżgumbrament

Ir-rikorrenti talbet li tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[17], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minkejja dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimati konjuġi Tonna ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni li kienu jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond *de quo*.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[18]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[19]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*

[17] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

[18] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

[19] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[20], cioe`:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni

[20] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dik li setgħet tipperċepixxi fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damet ġgarrab l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħet taċċetta l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħet passiva bla ma ħadet azzjoni.
vi) L-inerzja tal-istat meta baqa` passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1995 u ċioe` d-data indikata mir-rikorrenti stess.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[21], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out*

[21] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara

minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Jannar tas-sena 1995 sa Mejju 2021, meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1995 – 1999 : ħamest elef, mija u ħamsa u disgħin Ewro (€5,195)
- 2000 – 2004 : sitt elef, disa' mija u ħamsin Ewro (€6,950)
- 2005 – 2009 : disat elef u tliet mitt Ewro (€9,300)
- 2010 – 2014 : tnax -il elf, erba' mija u disgħin Ewro (€12,490)
- 2015 – 2019 : sittax -il elf, sitt mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€16,655)
- 2020 - 2021(sa l-aħħar ta' April): ħamest elef, disa' mija u erbgħa u erbgħin Ewro (€5,944)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1995 sas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' sitta u ħamsin elf, ħames mija u erbgħa u tletin Ewro (€56,534).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' wieħed u għoxrin elf, sitt mija u erbgħa u tmenin Ewro (€21,684)[22], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **disat' elef, disa' mija u erbgħa u sebgħin Ewro (€9,974)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€56,534 - €16,960 (30% għall-interess ġenerali) = €39,573.80

€39,573 - €7,915 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €31,658

€31,658 - €21,684 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €9,974

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Tonna u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimati konjuġi Tonna ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond 45, Hope Street, Mosta, fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija nkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-

[22] Maħduma bħala €834 fis-sena għal 26 sena minħabba li dak kien l-unika valur ta' kera indikat mill-partijiet

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **disat' elef, disa' mija u erbgħa u sebgħin Ewro (€9,974)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **dsatax -il elf, disa' mija u erbgħa u sebgħin Ewro (€19,974)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur