PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawża Numru: 14

Rik. Kost. 7/2021 RGM

Joseph Scerri u Mary Scerri

Vs.

Avukat tal-Istat

u

Alfred Pace u Jane Pace

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Joseph Scerri et.** ippreżentat fis-7 ta' Jannar, 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **108, Triq Guze D'Amato, Paola,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-22 ta' Frar 2007 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**, fejn il-fond in kwistjoni akkwistat minnhom.

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

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Pace ghal dawn l-ahhar cirka 45 sena bil-kera miżera ta' **Lm54.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€200.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Pace qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€200.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, l-atturiii u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma

kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Pace bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq l-atturiii.

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

10. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

11. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

12. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

13. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex l-atturiii gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

16. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-**

8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 ll-atturiii oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>**

17. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu ll-atturiii tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas ll-atturiii kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond ll-atturiii

18. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Pace mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT l-atturiii titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alfred Pace (K.I. 883449M) u Jane Pace (K.I. 703249M) ghall-fond 108, Triq Guze D'Amato, Paola, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-atturiii ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti ml-atturiii b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti ml-atturiii, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-23 ta' Frar, 2021 u jingħad kif gej:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni, senjatament il-fond 108, Triq Gużè D'Amato, Paola mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat. L-atturiii qegħdin jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qegħdin jitolbu kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnhom;

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

3. Illi in vena preliminari, l-atturiii jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża;

4. Illi r-rikorrenti Joseph Scerri u Mary Scerri ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u di piu' ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla minnhom huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali jidher li huma kienu jafu b'din il-kirja meta fl-2007 akkwistaw il-fond u għaldaqstant, huma stess għażlu minn jeddhom

li jakkwistaw post li huwa suġġett għal-kirja favur terzi – *volenti non fit injuria*;

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

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

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

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-

provisio ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xieqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interss ġenerali.

9. Illi reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza Aquilina vs. Malta deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

"The Court reiterates that State control over levels of rent falls intro a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."

Sewwasew fil-każ odjern, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. Illi jsegwi għalhekk 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-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, l-atturiii ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Dawn l-artikoli jissottolinjaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma 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. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;

12. Illi sabiex l-atturiii jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

13. 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 kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba ml-atturiii;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-**Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fil-5 ta' Novembru, 2021 fejn jinghad kif gej:

Illi fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2021 dina l-Onorabbli Qorti awtorrizat l-esponent jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tat-3 ta' Novembru 2021 jaqraw kif jsegwi:

1. Illi bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-atturiii ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħuw jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**,

sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet **tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-**Risposta ta' Alfred u Jane konjugi Pace** ipprezentata fit-18 ta' Mejju, 2021 u jinghad kif gej:

1. Illi l-intimati qed jgawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali *stante* li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

2. Illi inoltre talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġġustifika fil-każ odjern;

3. Illi kwalunkwe rimedju li jista' jingħata min din l-Onorabbli Qorti ma għandu qatt jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja eżistenti bejn il-partijiet, u cioe' s-sid u l-inkwilin;

4. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

5. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li takkolji t-talbiet attriċi, u f'każ ta' likwidazzjoni ta' danni subiti, hija l-umli fehma tal-intimata li huwa l-Istat li għandu jkun responsabbli min kwalunkwe ħlas dovut u mhux l-intimata;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentat fl-4 ta' Jannar 2022 u maħluf fl-24 ta' Jannar 2022.[1]

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturii tas-27 ta' Ġunju 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-Avuakt tal-Istat tas-7 ta' Settembru 2022.

---

[1] Paġna 45 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Fatti.

1 L-atturi Joseph Scerri u Mary Scerri huma s-sidien tal-fond numru 108, Triq Guze D'Amato, Paola, liema fond huma xtrawh in forza ta' kuntratt in atti Nutar Charles Vella Zarb ippubblikat fit-22 ta' Frar 2007.

2 Meta l-atturii xtraw dan il-fond kien diġa mikri lill-konvenuti il-konjugi Alfred u Jane Pace. Skond l-atturii il-kirja tmur lura għal ħamsa u erbgħin (45) sena.

3 Il-fond ma hux dekontrollat filwaqt li l-konvenuti Pace iħallsu kera ta' mitejn ewro (€200) fis-sena.

4 Qed jadixxu l-Qorti fejn jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja illi bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittjiet tal-Bniedem (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Jitolbu għalhekk rimedju konsistenti f'kumpens u danni.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti.

5 Dwar it-titolu tal-atturii, l-provi mressqa jikkonsistu fl-affidavit tal-atturii[2] kif ukoll kopja ta' nota ta' insinwa tat-22 ta' Frar 2007 minn fejn jirriżulta illi sar bejgħ minn certu Philip Zerafa lill-atturii "tal-mezzanin bl-arja libera tieghu numru mija u tmienja (108) fi Triq Guze Damato Rahal Gdid…………lokat lil Alfred u Jane konjugi Pace u okkupat minnhom". Dan il-bejgħ sar għall-prezz ta' elfejn u ħames mitt liri Maltin (Lm2,500) ekwivalenti għal ħamest elef, tmien mija u tnejn u għoxrin ewro u ħamsin ċenteżmu (€5,822.50).

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

6 L-atturii jilmentaw illi l-applikazzjoni tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 għall-kirja mertu tal- ġew miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

7 **L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

---

[2] Paġna 10 tal-proċess

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

8 L-atturi jilmentaw illi bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kap 69 applikabbli għall-kirja de quo kif ukoll bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, qed jiġu mcaħħda mit-tgawdija tal-possediment tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex fiż-żmien rilevanti kienu għamluha mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi kienet tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Pace; sew għaliex fil-perijodu mertu tal-kawża il-liġi attakkata kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilin kera ġusta.

9 Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

10 Kif rajna, Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil kull persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

11 Huwa paċifiku illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

12 Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

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

Bilanċ u Proporzjonalità

14 Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

15 Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta’ kuntratt ta’ kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

16 Ifisser dan illi sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

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

18 “*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State’s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be***

taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[3]

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

"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-

---

[3] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

20 Is-somma ta' €200 kera fis-sena li l-konvenuti Pace iħallsu hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

21 Mill-provi mressqa ma jirriżultax jekk fil-mori tal-kawża l-atturi istitwewx kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tal-emendi li seħħew għal-liġi rilevanti.

22 Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[4]

23 Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif

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

kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-**Att XXIV tal-2021.** Għalhekk sew qabel kif ukoll wara l-Att X tal-2009 l-atturi ġarrew piż sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jedd konvenzjonali tagħhom minnhom invokat.

24 Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tal-atturi peress illi hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lill-atturi fiż-żmien rilevanti, dwar liema żmien il-Qorti ser tipprovdi aktar 'l isfel.

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

25 Kif rajna l-atturi xtraw il-fond fis-sena 2007 meta l-fond kien ilu għexieren ta' snin mikri lill-konvenuti Pace, kif għadu mikri sallum.

26 L-atturi jitolbu li d-danni pekunjarji għandhom jiġu likwidati billi jittieħed kont tal-perijodu mis-sena 2007 sas-sena 2021.[5]

27 Att XXIV tal-2021 żied Artikolu 4A fil-Kap 69 li daħal fis-seħħ fil-1 ta' Ġunju 2021. Permezz ta' dan l-artikolu tal-liġi is-sidien fil-posizzjoni tal-atturi ingħatalhom id-dritt li jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jekk il-konvenuti Pace jissodisfaw it-test tal-meżżi l-kera tiġi awmentata sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta'; u jekk le hemm il-possibilita' li jiġu żgumbrati mill-fond.

28 Jeħtieġ għalhekk li jiġi deliberat jekk l-atturi għandhomx dritt li jitolbu d-danni pekunjari kalkolati mis-sena 2007, is-sena li fiha xtraw il-fond.

---

[5] Ara nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi, paġna 76 tal-proċess

29 Bil-fatt li l-atturi xtraw mingħand is-sid preċedenti u mhux wirtuh, ma jistgħux jikkonsidraw ruħhom li daħlu fiż-żarbun tas-sid preċedenti fejn jirrigwarda likwidazzjoni tad-danni pekunjarji b'konsegwenza ta' ksur tad-dritt konvenzjali protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Id-dritt għal danni konsegwenza ta' leżjoni ta' dritt fundamentali protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni ma hux trasferibbli b'titolu oneruż. Kienet tkun sitwazzjoni diversa kieku wirtuh għaliex kienet tkun applikabbli il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali illi f'każijiet fejn fond mikri jintiret il-qorti għandha, għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, tieħu in konsiderazzjoni mhux biss iż-żmien minn meta l-werriet ikun sar is-sid tal-fond iżda wkoll iż-żmien anteċedenti meta l-kirja kienet issejjaħ lill-ante kawza.

30 Kif rajna, l-atturi xtraw il-fond fis-sena 2007 għall-preżż ta' €5,822.50.

31 Mir-rapport tal-Perit Tekniku jirriżulta li l-valur fis-suq tal-istess fond fis-sena 2021 kien ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000) bil-valur lokatizzju stabbilit fis-somma ta' €5,200.00 fis-sena. Il-valur lokatizzju għas-sena 2007 ġie stabbilit mill-Perit Tekniku fis-somma ta' €2,200.00 fis-sena. B'kalkolu matematiku jirriżulta illi skond il-Perit Tekniku il-valur tal-fond fis-sena 2007 kien ta' circa tlieta u sittin elf, ħames mitt ewro (€63,500).[6]

32 Minn dan isegwi illi fis-sena 2007 il-valur tal-fond de quo bil-pussess vakant kien ta' circa €63,500 mentri peress li kien mikri lill-konvenuti Pace l-atturi xtrawh bil-prezz ta' €5,822.50 proprju minħabba li kien soġġett għal kirja protetta.

---

[6] 2,200 ÷ 5,200 x 150,000

33 Il-Qorti, wara li ħasbet fit-tul fir-rigward, hija tal-fehma illi huwa kontro sens li jiġi kkunsidrat illi persuna tixtri fond soġġett għall-kirja protetta bi prezz prattikament "irriżorju" u tippretendi illi mill-jum li fih akkwistat tali fond bdew jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha peress li ma hiex qed tirċevi kera li l-istess fond pero' bil-pussess vakant iġib fis-suq.

34 Jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talba tal-atturi li l-jedd fundamentali tagħhom ġie leż mill-ewwel jum li xtraw il-fond soġġett għal kirja protetta a favur terzi jkun ifissier illi meta l-atturi xtraw il-fond bil-prezz ta' €5,822.50 u kellhom instantanjament id-dritt fundamentali tagħhom miksur peress li ma bdewx jirċevu kera ta' €2,200.00 fis-sena.

35 Fil-fehma ta' din il-Qorti tali argument ma għandux fondament legali.

36 F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Alexander Caruana et. vs. Doris Zarb et.** mogħtija mill-**Qorti Kostituzzjonali** fit-**28 ta' April, 2021** fejn dwar fattispecie xi ftit jew wisq jixxiebhu għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> 14. Fil-fehma ta' din il-qorti l-atturi, għall-inqas għall-ewwel snin wara li xtraw il-fond mikri bi prezz relativament baxx, ma jistgħux jitqiesu li ma kellhomx dħul raġonevoli fuq l-investiment tagħhom. Wara kollox, il-prezz li ħallsu kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u għalhekk huma wkoll ħadu vantaġġ mil-liġijiet tal-kera kif kienu dak iż-żmien. Dan il-vantaġġ iżda progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien u, meta tqis illi issa għaddew aktar minn għaxar snin li l-atturi xtraw il-fond, ma jistax jingħad li fil-preżent – meta tqis li qegħdin idaħħlu kera ta' mitejn u tmien

euro (€208) fis-sena meta l-fond jista' llum jinkera b'erbat elef erba' mija u erbgħin euro (€4,440) fis-sena – l-atturi għad għandhom dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom

15. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-prezz li ħallsu l-atturi biex xtraw il-proprjetà huwa fattur relevanti li għandu jitqies għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni, xorta fil-preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

37 Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-ħlas tad-danni iż-żmien rilevanti għandu jittieħed b'effett minn ħames snin wara li l-atturi xtraw il-fond.

L-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti Pace.

38 Il-konvenuti Pace eċċepew illi m'għandhomx iwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittjiet fundamentali; tikkontesta l-fondatezza tat-talbiet attriċi illi l-kirja favur tagħhom tilledi d-drittijiet fundamentali tal-atturi; illi kwalunkwe rimedju li l-Qorti tista' takkorda m'għandu qatt jippreġudika r-relazzjoni lokatizja bejn is-sid u l-inkwilin; illi huma ma huma responsabbli għall-ebda danni f'każ li jirriżjulta leżjoni ta' dritt fundamentali tal-atturi.

39 Dwar jekk il-konvenuti Pace kellhomx ikunu parti fil-kawża, hija ormai ġurisprudenza kostanti illi f'każijiet ta' din ix-xorta l-inkwilin għandu jkun parti għall-integrita tal-ġudizzju stante li mhux eskluż li xi rimedju li takkorda l-qorti jista' jilqot id-drittijeit tal-istess inkwlin.

40 Tenut kont l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 ir-rimedju li ser takkorda l-Qorti ser ikun limitat f'kundanna ta' ħlas ta' danni.

Rimedju: Kumpens

41 In vista tal-fatt li l-atturi sofrew piż sproporzjonat meta fiż-żmien rilevanti ġew mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, għandhom jingħataw rimedju konsistenti f'kumpens.

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

"Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

43 Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ fiż-żmien rilevanti kif fuq kwalifikat għandha titnaqqas:

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

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

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

44 Fuq talba tal-atturi il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Elena Borg Costanzi** sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond għall-perijodu mis-sena 2007 sas-sena 2021 f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula il-Qorti ser tieħu in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju tal-fond għall-perijodu **mis-sena 2013 sal-31 ta' Mejju 2021.** Għall-istess perijodu l-Qorti ser tikkonsidra li l-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi tammonta komplessivament għal elf, sitt mija u tmenin ewro (€1,680).[7]

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

Valur Lokatizju

01.01.2013 - 31.12.2018	**: 4,200 x 6**	**:**	**25,200.00**
01.01.2019 - 31.12.2020	**: 5,200 x 2**	**:**	**10,400.00**
01.01.2021 - 31.05.2021	**: 5,200 x 5/12**	**:**	**2,166.66**
Total		**:**	**37,766.66**

[7] 200 x 8 + 200 ÷ 12 x 5

Tnaqqis ai termini ta' Cauchi v Malta:

37,766.66 - 11,330.00 (30%) = 26,436.66 - 5,287.33 (20%) =

21,149.33 - 1,680.00 = 19,469.33 li qed jiġu arrotondati għal:

<u>€19,500.00</u>

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mill-atturi qed jiġu likwidati fis-somma ta' dsatax-il elf u ħames mitt Ewro (€19,500).

45 In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi qed jiġi deċiż li l-leżjoni tal-jedd konvenzjonali tal-atturi ipperdurat mill-2013 sa Mejju 2021 **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji sofferti mill-atturi fis-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).**

Spejjeż tal-kawża

46 L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.[8]

Decide.

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

[8] **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** - Qorti Kostituzzjonali - 24 ta' Ottubru, 2019

1. **Tilqa'** l-ewwel u t-tieni talba attriċi**;**

2. **Tilqa'** t-tielet talba attriċi, **tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mill-atturi konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) fis-somma ta' dsatax-il elf u ħames mitt ewro (€19,500) u d-danni non pekunjarji fis-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).

3. **Tikkundanna** lill-konvenut Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi Joseph Scerri u Mary Scerri s-somma komplessiva ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€23,500).

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

31 ta' Jannar, 2023

Deputat Registratur