



QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 654/21 MH

Illum, 3 ta' Marzu 2023

Carmel Scerri (K.I. 431745M)

vs

**L-Avukat tal-Istat, Joseph Farrugia (K.I. 692262M) u Nazzareno sive Reno
Farrugia (K.I. 165855M)**

Il-Qorti:

**Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent Carmel Scerri tal-11 t'Ottubru
2021 li permezz tiegħu gie premiss u mitlub -**

Jesponi bir-rispett:-

- 1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarja tal-fondi **1 u 3, Trejjet Nigriet, Zurrieq** li huwa akkwista per via di successione mil-wirt ta' ommu ossia Maria Scerri nee Pullicino li mietet fl-1 ta' Frar 2006 u fejn il-wirt tagħha ddevolva fuq r-rikorrenti odjern, bhala l-uniku wild u l-eredi universali tagħha skont testment tal-24 ta' Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**".*

2. *Illi l-wirt tal-istess Maria Scerri, peress li ilu iktar minn ghaxar snin, d-denunzja m'ghandux ghalfejn jigi prezentat.*
3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**“Dokument B”** hawn anness.*
4. *Illi l-imsemmi fondi kienu ilhom mikrijin lil missier l-intimati, ossia Carmelo Farrugia, u warajh mikrijin separatament lil Joseph Farrugia u lil Nazzareno sive Reno Farrugia ghal-ahhar circa 60 sena bil-kerà miżera ta' **Lm34.00c u Lm12.00c** fis-sena pagabbli kull sitt xhur minn Joseph Farrugia u Nazzareno Farrugia rispettivament, wara li kien gie hekk lokat minn omm r-rikorrenti, ossia Maria Scerri u llum bil-kerà ta' **€209.64c fis-sena minghand Joseph Farrugia** kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkata bhala **“Dokument C”** u bil-kerà ta' **€209.64c fis-sena minghand Nazzareno Farrugia**, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkata bhala **“Dokument D”** u dan ai termini tal-Att X tal-2009 wara z-ziedet kull tlett snin skont r-rata ta' inflazzjoni kif tipprovdi l-ligi.*
5. *Illi kif fuq inghad, l-kerà li l-intimati Farrugia separatament ihallsu tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.64** fis-sena rispettivament, 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.*
6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kerà 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.*
7. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kerà 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.*
8. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Farrugia bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumieq gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*
9. *Illi l-livell baxx tal-kerà, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprijeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien*

f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

10. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista titlob li tircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*
11. *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.***
12. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri 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.***
13. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li tittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoltal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).*
14. *Illi l-anqas huwa 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.*
15. *Illi l-valur lokatizzju 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.

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazzjoni 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 ir-rikorrenti 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.
17. 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 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **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.**
18. 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 jigi zgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jinghata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jizgombra l-fond u dan

entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jhallas lir-rikorreni kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorreni.

- 19.** *Illi in vista tal-kazistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorreni qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti għall-ksur lamentat.*
- 20.** *Illi r-rikorreni għandu jircievi l-kumpens tul iz-zmien li huwa soffra minhabba l-okkupazzjoni tal-intimati Farrugia tul dawn l-aħhar 60 sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk hu soffra u qieghed isoffri danni sal-gurnata tal-lum.*
- 21.** *Illi hu għandu jircievi d-danni kollu soffert miz-zmien imsemmi, anke għaz-zmien fejn l-antekawza tiegħu, ossia ommu kienet sidt d-dar, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet **SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorreni kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.*

GHALDAQSTANT ir-rikorreni titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u għar-ragunijiet premissi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

- (I) Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorreni il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini **Joseph Farrugia u Nazzeno sive Reno Farrugia** għall-fondi **1 u 3, Trejjet Nigret, Iz-Zurrieq** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorreni kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk għar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorreni għandu jingħataw 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 mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini 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 mir-rikorrenti, 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-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-7 ta' Frar 2022¹** li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

Jesponi bir-rispett

1. Illi in vena preliminarji ir-rikorrenti iridu iġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fond mertu ta` din il-kawza u ukoll jipprovaw illi l-protezzjoni tal-kirja taht il-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta** tassew tapplika għall-imsemmi fond;
2. Illi l-esponent jirrespingi 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 għar-raġunijiet segwenti li qieghdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

¹ Fol 23 et seq

3. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-margini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' hafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollektiv. Tali diskrezzjoni tal-legiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgħur mhux il-każ;*
4. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kerà, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kerà li qiegħed jipperċepixxi m'hijiex kerà sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq hieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kerà jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*
5. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*
6. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of*

*appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.” Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27** ta’ Jannar, 2017, qalet illi: ”huwa paċifiku li fejn tidhol il-materja ta’ akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marigini wiesa’ ta’ apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista’ jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta’ fond fis-suq hieles”;*

7. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ppreġudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-keras ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplicabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*
8. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-keras daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-White paper li ggib l-isem: ”Ligijiet tal-Keras: Il-ħtieġa ta’ Riforma” f’Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-keras ma sarux b’mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

9. *Illi bla hsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b' mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob 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 hieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaž-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejġu, jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;*
10. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal- **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dhul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
11. *Illi r-rikorrenti ma jistax jippretendi kumpens anke għaž-żmien li l-antekawża tiegħu kienu propjetarji tal-fond stante illi d-drittijiet*

fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux la jiġu trasferiti inter vivos billi jinbiegħu jew jinxtraw, jew b'xi mod ieħor jiġu trasferiti permezz ta' xi kuntratt, u wisq inqas trasferiti causa mortis billi jintirtu minn persuna għall-oħra. Biex persuna jkollha dritt ta' azzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, hija jrid ikollha status ta' vittma

12. 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-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent u kwalunkwe ksur għandu japplika biss għaž-żmien ta' qabel id-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal 2021;

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċhad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph u Nazzareno aħwa Farrugia tat-12 t'April 2022² li permezz tagħha tressqu s-segweni eccezzjonijiet –

Jesponu bir-rispett:

² Fol 31

- 1) *Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huwa mhuwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-*kera* viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-*ħlas* ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;*
- 2) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi ir-rikorrenti naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma ntavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*
- 3) *Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera, liema rikors iġib in-numru 731/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-*kera* u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
- 4) *Illi l-fatt li r-rikorrenti intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi ttiprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent hass il-*ħtieġa* li jirrikorri għalihom;*
- 5) *Illi mingħajr preġudizzju għal dak *gia* eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*
- 6) *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*
- 7) *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;*
- 8) *Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suepost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkanizmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta,*

jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kerà kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kerà, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 731/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kerà;

9) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilhaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tippovdi kif dan jista' jseħħ;

11) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċhad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu;

12) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attur minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Dr Konrad Xuereb dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni³.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

³ Fol 59A et seq

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent jippremetti li huwa sid tal-fondi bin-numru 1 u 3, Trejjet in-Nigret, Żurrieq, liema fondi mhumiex dekontrollati⁴ u huma mikrija lill-intimati Joseph u Nazzareno Farrugia ai terminu tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ilment tiegħu huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), l-artikolu 1531C tal-Kap 16 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti stante li fil-fehma tiegħu dawn ma jilhqax bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrent iwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huwa qed jitlob rimedji effettivi għal tali leżjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, appartu eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespingu l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-Qorti tissottolinea li għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrent allega li huwa sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu ai termini ta' artikoli oħra tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni huwa ma nkludihomx fit-talbiet tiegħu u għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tiegħu konjizzjoni tagħhom.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

⁴ Fol 10 u 11

1. **Ir-rikorrent Carmel Scerri** ippreżenta affidavit⁵ fejn fost oħrajn ta dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluh sabiex iressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Huwa saħaq li għandu jirċievi rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta';

2. **L-intimati Joseph u Nazzareno Farrugia** ppreżentaw affidavit **kull wiehed**⁶ fejn spjegaw li fil-fond joqogħdu huma t-tnejn biss. Ilhom jgħixu fil-proprjeta' mertu tal-kawża għomorhom kollu peress li dejjem għexu hemm flimkien mal-ġenituri tagħhom. Huma dejjem hallsu l-kera dovuta rigorżament u hađu hsieb li, a spejjeż tagħhom, iżommu l-istess proprjeta' fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswijiet. Huma m'għandhomx proprjeta' oħra għajr għalqa ġejja mill-wirt ta' missierhom u hi maqsuma bejniethom.

F'xhieda sussegwenti, Nazzareno Farrugia reġa' xehed u anke ppreżenta xi riċevuti tal-ħlas tal-kera⁷.

Fuq ordni tal-Qorti, l-intimati aħwa Farrugia sussegwentement ippreżentaw b'Nota l-ktieb u l-riċevuti tal-kera li kellhom fil-pussess tagħhom u ddikjaraw ukoll li rċevuti oħrajn kienu ntilfu ma kellhomx kopja tagħhom⁸.

3. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Konrad Xuereb** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-23 ta' Mejju 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull hames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2022.

⁵ Fol 7 et seq

⁶ Fol 52 u 53

⁷ Fol 59 Dok NF

⁸ Fol 60 et seq

Għal kull buon fini l-Qorti tinnota li skont id-digriet tal-ħatra tal-perit imsemmi waqt is-seduta tal-11 ta' Mejju 2022, il-perjodu kopert fil-valutazzjoni tal-proprjeta' kellu jkun mill-1987 sal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali fl-ismijet premessi u cioè' sas-sena 2021 (u mhux sas-sena 2022). Għalhekk il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni ta' din il-valutazzjoni tal-proprjeta' għas-sena 2022.

Waqt is-seduta tas-7 t'Ottubru 2022 il-partijiet iddikjaraw li kienu ser jistrieħu fuq ir-rizultanzi tar-rapport peritali⁹.

Issir 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**¹⁰ -

“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 jiġu 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

⁹ Fol 50

¹⁰ Rik 988/08

dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legģerment 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 deciż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares 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 legģer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu 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 tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u **“Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et”** (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 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, irragonevoli” – (“**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 legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabba 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 Dr Konrad Xuereb fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet. Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmi.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat huwa jgħid li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni kif ukoll li l-kirja in kwistjoni hija protetta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Jiġi rilevat in materja li, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f’kawżi ta’ natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta’ mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*“Illi biex wiehed ikun f`qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` haddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.”*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrent ġab prova dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni. Huwa xehed bil-ġurament li wirtu wara l-mewt t`ommu fl-1 ta` Frar 2006 skont it-testment tal-24 ta` Jannar 2005 ese bit in atti. Għall-intimat Avukat tal-Istat din il-prova mhix biżżejjed stante li t-testment imsemmi ma jagħmel ebda referenza għall-fond in kwistjoni¹¹. Madankollu l-Qorti tqis li skont dan it-testment ir-rikorrent ġie dikjarat bħala l-eredi universali t`ommu u kwindi mhux mistenni li jiġu elenkati d-dettalji tal-eredita`. Inoltre, mhux talli l-inkwilini ntimati ma kkontestawx il-fatt li r-rikorrent huwa s-sid tal-fond mertu tal-kawża talli l-irċevuti tal-ħlas tal-kera esibiti mill-istess intimati huma wkoll iffirmati mir-rikorrent mis-sena 2007 ‘il quddiem.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrent.

¹¹ Nota ta` Sottomissjonijiet a fol 122

Jirriżulta wkoll mill-provi mressqa li l-fond in kwistjoni ilu jinkera lill-familja tal-inkwilini ntimati għal circa sittin sena u mhuwhiex dekontrollat¹². Għalhekk ġie muri li l-kirja in kwistjoni hija regolata u protetta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

2. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati ahwa Farrugia huma jargumentaw li mhumhiex legittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrent u dan peress li l-lanjanzi minnu mressqa jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-liġi u ebda talba mhi qed issir fil-konfront tagħhom.

Il-Qorti tqis li dawn l-intimati għandhom raġun meta jgħidu li r-rikorrent qed jattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jgħorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimati Farrugia huma nkwilini, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent jistgħu jaffetwawhom direttament. Fil-fatt fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qed jitlob li jingħatawlu "*r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkustanzi*" u kwindi l-pretensjoni għal rimedju ta' żgumbrament tal-inkwilini mill-fond mhuwhiex eskluż. Konsegwentement jeżisti l-interess ġuridiku meħtieġ għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi sabiex l-inkwilini ntimati jkunu parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom.

¹² Fol 10

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deciz fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

*“Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Frar 2016 fil-kawża **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et.** Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

“Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f'diversi okkażjonijiet dwar il-legittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f'kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

*Fil-każ fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et (Kost. 7 ta` Dicembru 1990)** gie ribadit li :*

“F'kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkompreni dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tingala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.”

*Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et.** (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

*Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteriet hekk:*

*"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assicurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettati il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux hađu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App. Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol.LXXXIV.II.42; App. C. **Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jiffirma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom "

*Dan il-ħsieb gie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet **Sam Bradshaw et v l-AG et.** (6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-kazin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-kazin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimi kuntraditturi." (ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru -Q.K. 31 ta` Jannar 2014**).

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għaldaqstant tiġi miċhuda.

3. **Fit-tieni, t-tielet u r-tabta' eċċezzjoni l-intimati Farrugia** huma jargumentaw li r-rikorrent naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mill-liġi qabel ma ntavola l-proċeduri kostituzzjonali odjerni. Huma jirreferu għall-proċeduri Rik numru 731/2021 fl-ismijiet *Carmel Scerri vs Joseph Farrugia et* li r-rikorrent intavola quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 4A (2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jitlob revizjoni tal-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u għalhekk fil-fehma tagħhom din hija prova li l-liġi tipprovdi rimedji ordinarji suffiċjenti sabiex jindirizzaw lanjanzi bħal dawk vantati mir-rikorrent.

L-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi hekk -

“Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna: Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezz xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.”

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013¹³ u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

¹³ Rik Nru 68/11

“Illi din il-kwistjoni giet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali dahlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet “Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine” (deciza fis-7 ta’ Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta’ sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

“Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim’ Awla u kemm ta’ din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta’ natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawliex raġunijiet serji gravi ta’ llegalita’ jew ta’ ġustizzja jew żball manifest ma tiddesturbax l-eżerċizzju ta’ diskrezzjonalita’ tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta’ kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero’ jirrimedja hliet in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero’ dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta’ haddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni.”

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet “Philip Spiteri vs Sammy Meilaq” (deċiża fit- 8 ta’ Marzu 1995) qalet ukoll li:

“Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta’ natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f’ xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni”. F’din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma ‘komplessa’ jiżdied il-kliem ‘jew inkella mħallta’.

.....

Fil-kawża fl-ismijiet “Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et” (deċiża mill-Prim’ Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta’ Settembru 2010) gie dikjarat illi:

“L-eżistenza ta’ rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista’ jiġi segwit b’mod Prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżzi jew wara li jidher li dawk il-meżzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuza r-rimedju Kostituzzjonali.”

Illi f’dan is-sens wieħed jista’ jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “Joseph Fenech vs Awtorita’ tal-Ippjanar et” deċiża fid-9 ta’ Novembru 2012....

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minhabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżercita l-ġurisdizzjoni tagħha.”

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006¹⁴ b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

*“Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.”*¹⁵

*“Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżercita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.’”*¹⁶

*“Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun generalment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżercita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.”*¹⁷

¹⁴ Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

¹⁵ **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

¹⁶ **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.

¹⁷ **Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002

“Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.”¹⁸

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtigilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrent kellux a dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnu u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tiegħu.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħzel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta’ rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Propjeta’ tal-Ghadu et** deċiż fil-25 ta’ Mejju 2016¹⁹:

“...d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jikkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li tithalla f’idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta’ twarrib milli twettaq xogħolha;”

Fl-isfond ta’ dawn il-prinċipji l-Qorti tissottolinea li l-lanjanzi tar-rikorrent jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tiegħu u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista’ jkopri tali lanjanzi stante li Qrati ordinarji, Bordijiet u Tribunali ma għandhomx il-kompetenza li jindagaw dawn l-aspetti tal-liġi.

¹⁸ **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta’ Mejju 2000

¹⁹ Rik 40/10

Inoltre, fuq ammissjoni tal-intimati Farrugia stess, il-proċeduri Rik numru 731/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ġew intavolati ai termini tal-emendi fil-liġi li seħhew bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 u kwindi dawn se mai jistgħu jindirizzaw ilmenti minn dakinhar ‘il quddiem iżda mhux għas-snin preċedenti li huma wkoll inklużi fil-kawża odjerna.

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu miċhuda.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti ssib li b’riżultat tat-thaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti qed jinkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl- Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan stante li fi kliemu f’ din l-istess talba, dawn il-liġijiet ordinarji qegħdin *“jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni ndefinita lill-intimati nkwilini”*.

Il-Qorti tosserva mmedjatament li għalkemm huwa konċess li r-rikorrent huwa rinfaċċjat b’diffikulta’ akbar biex jerġa’ jieħu lura l-fond in kwistjoni f’idejh dan ma jfissirx li r-rilokazzjoni lill-intimati hija nfinalta jew li r-ripresa tal-fond hija mpossibbli.

Il-qrati tagħna diġa trattaw dan il-punt.

Ingħad hekk fil-każ **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 50/15 JRM)** fir-rigward ta’ talba simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta -

“Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158

“jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu” din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilhaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħhi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minhabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-ligi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilhaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba”.

B`zieda ma` dan jissemmew l-emendi li saru fil-Kap 69 partikolarment l-artikolu 4A tiegħu fejn f`ċerti ċirkostanzi s-sidien ikollhom il-jedd li jieħdu l-fond lura u titwaqqaf il-kirja.

Jiġi sottolineat pero` li b`dan li appena ngħad ma jfissirx li l-bqija tal-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex akkoljibbli (kif ser jingħad aktar ‘il quddiem).

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Hadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji generali tal-ligi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet 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.”.*

Fl-analizi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u cioè' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed legittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-htieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

“Huwa magħruf li l-Istat għandu margni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta` Spadea and Scalabino vs Italy deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

“The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

. . . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciationThe Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . an interference must strike 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. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued.”

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwizit tal-proporzjonalità.

*Fis-sentenza ta` **Amato Gauci vs Malta** (op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

*“56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania [GC]*, no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

*57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State’s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited above, § 50; *Mellacher and Others*, cited above, § 48, and *Spadea and Scalabrino v. Italy*, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

58. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 223).”

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

mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

*Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` **Saliba et vs Malta** :-*

*" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era.....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci**, cited above, 60)."*

*Fil-każ ta` **Zammit & Attard Cassar vs Malta** li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriafferma il-principji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:*

*"57. 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 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. **James and Others**, cited above, § 50, and **Amato Gauci**, cited above, § 57).*

58. 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).”

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta’ Jannar 2018 -**

“43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-

law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (*ibid.*).

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see *Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal*, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in *R & L, s.r.o. and Others* (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right

necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (*ibid.*, § 106).

47. In the more recent *Zammit and Attard Cassar* (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in *R & L, s.r.o. and Others*, in *Zammit and Attard Cassar* (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (*Zammit and Attard Cassar*, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as *Amato Gauci* (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court

reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

49. *Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.*

50. *The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. [35014/97](#), §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. [30255/09](#), § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).*

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a “legitimate aim in the general interest”

51. *The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).*

52. *That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore “lawful” within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.*

53. *In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G.’s necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.*

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

54. *The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).*

55. *The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants’ property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.*

56. *Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.*

57. *As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).*

58. *The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been*

a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a

highly sought-after location, is indeed “derisory” as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants’ state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants’ right of property.

62. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.”

Fid-dawl ta’ dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f’idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali

u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li johloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbiltà għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Mehudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija l-proprjeta' tiegħu partikolarment in kwantu l-leġislatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievi bħala kera. Huwa minnu li kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi fosthom tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparità enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Dr Konrad Xuereb u l-kera li tithallas mill-intimati aħwa Farrugia.

Fil-każ Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020 il-Qorti nfatti qalet hekk-

“Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm

għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dhul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenzi odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

*Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` **Anthony Aquilina vs Malta** l-ECtHR irrimarkat illi : “the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position”.*

*Fil-każ ta` **Zammit and Attard Cassar v Malta** (op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

“While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded.”

*Fil-każ ta` **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

“Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenzi, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-keru kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.”

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jikkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jingarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolwew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jgħorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv.”

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq hieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrent jista' jirċievi minghand l-inkwilini ntimati. Kif diġa' ngħad ripetutamente fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' hlas tal-kera stabbilita mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq hieles tal-proprjeta'.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-positiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69.”

Dan kollu jfisser li bil-ligijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn għab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali ligijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess b'hal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tiegħu, spicċa jgħorr piż sproporzjonat u ngust fuqu peress li nholoq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess generali min-naħa l-oħra.

F'dan l-istadju pero' l-Qorti tirreferi għall-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) permezz ta' liema saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Il-Qorti tqis li mill-mument li gie ntrodott l-artikolu 4A tal-Kap 69 ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu peress li dawn l-emendi huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tiegħu.

Madankollu tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kien ilu jsofri r-rikorrentu l-antekawża tiegħu fit-tgawdija tal-proprjeta' mertu tal-kawża għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Jifdal li jiġi stabbilit iż-żmien minn meta dan il-ksur għandu jitqies li seħħ.

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

“Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1

sa 4 (inkluzi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inkluzi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Tenut kont tal-fatt li l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna għaddiet għand ir-rikorrent bis-saħħa ta' wirt, il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrent jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarciment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'²⁰ u każijiet oħrajn fejn il-Qorti qiesu li r-rikorrent jidhol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarciment għandhom ikopru l-perjodu antecedenenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti²¹.

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

²⁰ **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

²¹ **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

Dan ir-ragunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

“Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' “vittma” fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qradi domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess legittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.”

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrent ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kiete għadha tappartjeni

lill-antekawża tiegħu stante li huwa meqjus li l-istess rikorrent ikun daħal fiż-żarbun tad-defunta ommu. Infatti dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mill-1987 (meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319).

In vista tas-suespost ser jiġu miċhuda l-eċċezzjonijiet enumerati minn tlieta sa tmienja u h̄dax tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru sebgha tal-inkwilini ntimati.

Ser jintlaqgħu invece l-eċċezzjonijiet enumerati disgha, ghaxra u tnax tal-Avukat tal-Istat u safejn kompatibbli ma' dak deċiż l-eċċezzjoni enumarata hamsa, sitta, tmienja, disgha u ghaxra.

D. RIMEDJU

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrent qiegħed jitlob rimedji effettivi inkluż iżda mhux limitat għal kumpens sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini. Kif diġa' ngħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi gie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera

*skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016).*

*Fl-istess sens is-sentenza **Portelli vs Avukat Ġenerali**, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

*“Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tghid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jifthu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tiegħu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett”. [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet **Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et**].”*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena citati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 ir-rikorrent għandu rimedju ordinarju adegwat li permezz tiegħu jista' jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex anke jitlob awment fil-*quantum* tal-kera. Fil-fatt kif ingħad fis-suespost ir-rikorrent utilizza dan ir-rimedju permezz tal-proċeduri Rik numru 731/21 u b'sentenza datata 11 ta' Lulju 2022 il-Bord iddeċieda li l-kera għandha tiġi riveduta u awmentata għal €4,700 fis-sena

rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond skont il-ligi. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-inkwilini Farrugia.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li r-rimedju adegwat li ser jingħata huwa kumpens u danni kif ser jingħad.

Il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

*“Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jigu likwidati mill-grati ordinarji (ara : QK : **Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ; **Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

*Fid-deċiżjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-“rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa.”*

Dan premiss, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.

*Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et** (op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

*“Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal*

lezjoni ta` dritt fundamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

“Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deciż 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-każ 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-każ ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza 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 fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu nrorati ghall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma` dak li jista` jigi perċepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-mizura; (3) id-danni

materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.”

*Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u cioè` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : **Angela sive Gina Balzan v. LOnorevoli Prim Ministru** : op. cit. ; **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** : op. cit. ; **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : op. cit. ; **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** : PA/GK : op cit ; **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** : PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 : **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et** ; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 : **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et**) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 : **Cassar vs Malta** : Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgħib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens gust għall-leżjoni subita.

*Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

“25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwentni prinċipji:

“The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference.” [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004].”

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta’ Mejju 2022 dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –**

*“Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f’dawn it-tip ta’ każijiet issegwi l-kriterji ta’ komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEEDB, 25/03/2021). F’din is-sentenza gie 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 legittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti kollha 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.”*

Madankollu f’ sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta’ 35% flok 30% b’rabta mal-għan legittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta’ Lulju 2022** -

*“Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta’ Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan legittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat*

sentenza tal-Ewwel Qorti²² fejn naqqset 35% u mhux 30% minhabba interess generali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minhabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Josephine Portelli et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-24 ta' Jannar 2023; Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022 u Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022**)

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrent ser jigi akkordat mis-sena 1987 sas-sena 2021.

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Dr Konrad Xuereb it-total tal-kera li r-rikorrent seta' jirċievi skont is-suq hieles mill-1987 sal-2021 huwa dan –

Mill-1987 sal-1991 - €1,097 x 5 = €5,485

Mill-1992 sal-1996 – €1,799 x 5 = €8,995

Mill-1997 sal-2001 - €3,214 x 5 = €16,070

Mill-2002 sal-2006 - €4,308 x 5 = €21,540

Mill-2007 sal-2011 - €6,752 x 5 = €33,760

Mill-2012 sal- 2016 - €6,418 x 5 = €32,090

Mill-2017 sal-2021 - €9,266 x 5 = €46,330

Total: €164,270

²² **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjata u cioè tnaqqis ta' €57,494.50. Mela s-somma issa hija ta' €106,775.50. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-incertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jzommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' 106,775.50 hija €21,355.10. Għalhekk iċ-ċifra tigi €85,420.40.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€8,542.04) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €76,878.36. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob minghand is-sid hlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tiegħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulati fuq il-potenzjal holistiku tal-fond fis-suq hieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, għal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jinghata vantaġġ marbut mal-valur agġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu hallsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrent.

Minn din is-somma ta' €76,878.36 għandha titnaqqas dik li r-rikorrent irċieva bħala hlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mit-total tal-irċevuti tal-hlas esebiti

mill-inkwilini Farrugia (tenut kont tal-fatt li uhud mill-irċevuti ġew dikjarati mitlufa) jirriżulta li l-ħlas kien ta' circa €3,790.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mhallsa mill-inkwilini Farrugia għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, jirriżulta li s-somma li għandu jithallas ir-rikorrent bhala danni pekunarji hija ta' €73,088.36.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €3,000 bhala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

L-imghax mitlub għandu jibda jiddekorri mill-lum sad-data tal-pagament effettiv u għandu wkoll jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrjn jigu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat; tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati disgħa, ghaxra u tnax u tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż l-eċċezzjoni numru hamsa, sitta, tmienja, disgħa u għaxra tal-intimati ahwa Farrugia u tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament kif deċiż fis-sentenza u tiddikjara ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni għas-snin mill-1987 (meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319) sal-2021 (meta daħal fis-seħh l-artikolu 4A tal-Att XXIV tal-2021) u tiċhadha fil-bqija;

4. Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet billi tillikwida l-kumpens globali ta' sitta u sebghin elf tmienja u tmenin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€76,088.36) in kwantu għal tlieta u sebghin elf tmienja u tmenin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€73,088.36) bhala danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) bhala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent;

5. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imghaxijiet legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imħalle

Victor Deguara

Dep. Reg.