QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 14 ta' Marzu, 2023

Numru

Rikors Numru: 601/2021 TA

Avv. Mark Attard Montalto K.I. 220073 (M) u/jew Avv. Douglas Aquilina K.I. 162790) bħala prokuraturi ta' Angela Wood deterntriċi tal-passaport Malti 1032422 assenti minn Malta

Vs

Anthony Micallef K.I. 311951 M

L-Avukat tal-Istat

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-Rikorrenti nomine ppreżentat fit-22 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti Angela Wood hija s-sid tal-fond numru 22, Windmill Street, Valletta, liema proprjeta' giet ghandha minn wirt skont kif sejjer jigi spjegat.

2. Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' kitba taz-zwieg datat 24 ta' April 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, omm ir-rikorrenti Elizabeth Apap Bologna inghatat b'titolu ta' dota minghand il-genituri taghha inter alia l-proprjeta' surreferita (kopja annessa u markata **Dok DA1**).

3. Illi Elizabeth Apap Bologna mietet dakinhar 19 ta' Jannar 1979 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u markat **Dok DA2.**

4. Illi Elizabeth Apap Bologna rregolat il-wirt taghha permezz ta' testment sigriet datat 22 ta' Dicembru 1977 li gie sussegwentement ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona fid-19 ta' April 1979. Illi ai termini tal-imsemmi testment Elizabeth Apap Bologna istitwixxiet bhala eredi universali taghha lill-uliedha u cioe' lir-rikorrenti Angela Wood nee' Apap Bologna u hutha Philip, Alexandra sive Sandra u Steven ahwa Apap Bologna.

5. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 6 ta' Ottubru 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, ir-rikorrenti Angela Wood giet assenjata inter alia il-proprjeta' surreferita u ghalhekk ir-rikorrenti hija s-sid tal-intier tal-fond 22, Windmill Street, Valletta (kopja annessa u markata **Dok DA3**).

6. Illi din il-proprjeta' kienet giet koncessa b'kera gha favur id-dante causa tal-intimat Micallef ghexieren ta' snin ilu. Illi sussegwentement din il-kirja ghaddiet ghand l-intimat skont il-ligi versu kera ta' LM 60 u/jew somma ohra ekwivalenti ghal EUR 139.76 kull sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

7. Illi skont it-thaddim tal-Artikolu 1531C u l-Att X tas-sena 2009, din il-kera kienet zdiedet ghal EUR 185 fis-sena u baqghet tizdied skont il-ligi kif jidher mill-kopji mil-ledger tal-kirjiet hawn annessi **Dok DA4A** sa **Dok DA4E.**

8. Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond ghal ghexieren ta' snin u ghadu jirrisjedi fil-fond sal-gurnata tal-lum u dan skont kif jidher mill-kopji varji tar-Registru Elettorali ta' Malta senjatament ta' Ottubru 1995, April 2005, April 2007 u April 2018 (kopja tal-estratti qieghed jigi hawn anness u markat **Dok DA5A** sa **Dok DA5D**).

9. Illi ghalhekk ir-rikorrenti (u l-predecessuri taghha) giet ghal kollox mgieghla kontra r-rieda taghha tibqa' ggeded il-kera versu l-istess rata skont il-provvedimenti tal-ligi ghal medda ta' aktar minn hamsin sena u dan minghajr ebda prospett li xi darba tigi terminata u minghajr ebda possibilta' li zzid l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.

10. Illi kien biss fis-sena 2009 li l-Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma hija r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tizdied.

11. Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti baqghet tbati l-pregudizzju serju sa reċentement hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligim liema kera zdiedet b'mod mizeru ghal 185 euro fis-sena.

12. Illi oltre’ hekk ir-rikorrenti m’ghandhiex ghad-dispozizzjoni taghha rimedju effettiv stante li qatt ma setghet izzid il-kera b’mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta’ kera li effettivament tista’ tircievi huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

13. Illi r-rikorrent taghmel referenza ghall-kawza **Amato Gauci vs Malta** numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta’ Settembru 2009 u ghal sensiela ta’ kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta’ Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta’ Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

14. Illi jirrizulta b’mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f’dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sid setghet tikseb jekk kriet il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilin.

15. Illi r-rikorrenti tinnota, kif giet ukoll innotat f’diversi sentenzi fosthom f’dik fl-ismijiet **‘Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali’** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta’ Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m’ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

16. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta’ kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma hija r-rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera zdiedet biss ghal EUR 185 fis-sena 2010 u kompliet tizdied bi ftit skont l-applikazzjoni tal-istess.

17. Illi fil-kaz Zammit and Attard Cassar v Malta hawn fuq citat, 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”

Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m’ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata .

18. Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma tistax ma tinnutax li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilin, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

19. Illi għalhekk jirrizulta b'mod ċar li r-rikorrenti sofriet u qiegħda ssofri vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif hija giet sforzata tibqa' tikri l-fond tagħha lill-inkwilin Anthony Micallef versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll għadu persistenti sal-ġurnata tal-lum.

20. Illi r-rikorrenti tagħmel referenza wkoll għal kawzi riċenti deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet '**Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), '**Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

21. Illi minkejja li riċentement il-legislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi xorta waħda

a. Illimitat iz-zieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond (u cioe` inqas mill-valur tas-suq u mingħajr ebda provvediment sabiex il-Gvern ikopri d-differenza bejn il-valur tas-suq u dak mogħti mill-Bord)

b. L-intimat Micallef għadu protett għal zmien indefinit

c. Il-legislatur naqas milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħha.

22. Illi r-rikorrenti tinnota li filwaqt li skont il-valutazzjoni tal-Perit Godwin Abela (kopja annessa **Dok DA6**) il-valur lokatizzju fis-sena kurrenti huwa ta' EUR 36,000 u/jew valur verjuri hi qiegħda tirċievi biss EUR 200 u/jew somma verjuri fis-sena u għalhekk qiegħda tirċievi inqas minn 1% mill-kera li din il-proprjeta' tippercepixxi fis-suq liberu!

23. Illi għalhekk il-kera li qiegħda tirċievi ir-rikorrenti ta' EUR 200 fis-sena hija biss 0.02% tal-valur tal-proprjeta' fis-sena! Għalhekk mis-sena 1986 sal-prezenti ġurnata r-rikorrenti batiet ċirka EUR 370,000 u/jew somma verjuri bħala valur għat-telf ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħha u dan skont kif jirrizulta mill-valutazzjoni tal-Perit Abela surreferita meta l-valur lokatizzju jiġi komparat ma' dak li kienet u għadha qed tirċievi r-rikorrenti skont il-ligi.

24. Illi oltre hekk, anke jekk il-Bord tal-Kera kellu jzid il-kera sal-massimu ta' 2% skont l-Att XXIV tas-sena 2021, skont il-valur ta' EUR 1,200,000 stmat mill-Perit Abela, 2% jiġi EUR 24,000, jiġifieri xorta waħda r-rikorrenti ser tibqa' tbati telf ta' EUR 12,000 fis-sena għaliex il-valur lokatizzji kif stmat mill-Perit Abela huwa ta' EUR 36,000 fis-sena jiġifieri b'rata ta' 3%.

25. Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qiegħda għalhekk titlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 *inter alia* l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha surreferita.

b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qieghda tbati l-interferenza fid-drittijiet taghha inkluz telf ta' kera li sofriet u qieghda isofri r-rikorrenti.

26. Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimat Micallef qieghed ukoll jigi konvenut f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollu stante li r-rizultanzi ta' din il-kawza serjin jaffetwaw it-titolu li abbazi tieghu l-istess intimat qieghed jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ghandu kull interess li tkun parti f'dawn il-proceduri.

27. Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenut Micallef, ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenut stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

28. Illi r-rikorrenti Avv Mark Attard Montalto u Avv Douglas Aquilina gew debitament awtorizzati sabiex jirraprezentaw lill-assenti minn Malta Angela Wood, permezz ta' prokura specjali kopja annessa u markata **Dok DA7.**

29. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalisiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 *inter alia* l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bl-indirizz 22, Windmill Street, Valletta kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qieghda tbati vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimat Anthony Micallef ma jistax jibqa' jistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupa l-fond 22, Windmill Street, Valletta.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom u huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe proceduri ohra intavolati inkluzi dawk quddiem il-Bord tal-Kera".

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat preżentata fis-26 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

''Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż bl-emendi l-ġodda tal-istess Att u bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà 22 Windmill Street Valletta, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

1. Illi **in linea preliminari, r-rikorrent**i għanda (1) tipprova meta bdiet il-kirja in kwistjoni (2) li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. **Illi, preliminarjament, safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-qagħda legali tagħha wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante illi hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti;**

3. Illi in kontinwazzjoni mal-eċċezzjoni preċedenti u sa fejn il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tat-2021, l-esponent jeċċepixxi wkoll illi t-tali talba hija intempestiva stante li minn qari tar-rikors jirriżulta illi r-rikorrenti għadha lanqas biss eżawrit ir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz tat-tali emendi, liema rimedju jista' jwassal kemm (1) f'reviżjoni tal-kirja dovuta u għaż-żieda tal-istess; u (2) possibilment fl-eventwali żgumbrament tal-inkwilin. **Konsegwentement meta tikkunsidra t-trapass taż-żmien li għadda sabiex ir-rikorrenti intavolat din l-azzjoni u l-emendi intiżi sabiex itejjbu s-sitwazzjoni tas-sid u simultanjament jiġi aċċertat li kull persuna jkollha residenza fejn tgħix,** ċertament ma jistax jingħad illi bit-tħaddim ta' dawn l-emendi qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew li l-intimat Micallef huwa protett għall-żmien indefinit, dan anke tenut kont li bl-emendi l-ġodda l-kirja ser tieqaf mal-istess Micallef;

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

5. Illi fl-ewwel lok jiġi ssottolineat li dan il-fond jidher li ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

6. Illi **b'referenza lejn l-ewwal u t-tielet talba u fil-mertu** l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija

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

7. Illi barra minn hekk, l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti baqgħet is-sid tal-istess propjeta' u tirċievi l-kirja mill-istess. Deprivazzjoni totali tal-proprjetà ma tissussistix;.

8. **Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa fejn jidħol il-kontroll tal-użu tal-propjeta'**. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla l-proprjetà ta' individwi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – ċertament dan mhux il-każ;

9. **Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 ma ġewx introdotti b'mod frivolu iżda wara konsultazzjoni vasta ma diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm allegat ksur tad-drittijiet dan jiġu indirizzati sabiex tinstagħab soluzzjoni ekwa għall-individwu;**

10. **Illi dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa;**

11. Illi b'referenza lejn l-artikolu introdott bil-Kapitolu 69 u ċioe l-artikolu 4A, dan hu rimedju li permezz tiegħu r-rikorrent 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 ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. **Illi l-persentaġġ ta' 2% ġie introdott fil-liġi wara studju u mhux abbażi ta' spekulazzjoni u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;**

12. Illi żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interess pubbliku u dan anke għaliex tali miżuri huma intiżi sabiex jissalvagwardjaw l-istess interess pubbliku u dan partikolarment għaliex jeżistu għanijiet leġittimi, bħalma huwa f'dan il-każ. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent

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

13. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul 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;

14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet ukoll matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

15. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: 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;

16. Illi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

17. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea 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 tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

18. Illi għall-kull bwon fini jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost **u b'referenza għat-tieni u anke għat-tielet talba**, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat speċjalment fid-dawl tal-emendi l-ġodda, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-Risposta tal-Intimat Anthony Micallef, preżentata fit-28 ta' Ottubru 2021 li

permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu iwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 kif sussegwentament emendati permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli kif provdut fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta.

4. Illi il-Liġi ordinarja tikkontempla diversi ċirkostanzi fejn kirja krejata taħt l- operat tal-Artikolu 12 tal-Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tintemm u meta l-istess kerrejja għandhom jiżgumbraw il-fond. Bid-dovut rispett ma huwiex kompitu ta' l-Onorabbli Qorti li tqis u tivverifika jekk tali ċirkostazni humiex preżenti fil-każ odjern stante li tali kwistjoni għandha tiġi kkunsidrata u sindikata mil-Bord li Jirregola l-kera kif titlob il-Liġi.

5. Illi in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal- Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta.

6. Illi l-esponenti qiegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed jippreġudikaw id-drittijiet tar- rikorrenti. Oltre

dan, peremzz tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu il-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proprzjonali għall-mod li biħ ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni.

7. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il- valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa ta' apprezzament fl- interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta fl-interess ġenerali.

8. Illi r-rimedju tar-rikorrenti ma għandux ikun l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond de quo, u lanqas l-esponenti ma għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Liġi iżda sempliċiment avallaw ruħhom minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre, l-esponenti ma għandhomx mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li ilhom jgħixu fil-fond mertu tal-kawża tul il-ħajja matrimonjali tagħhom;

9. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi".

Rat in-nota tar-rikorrenti nomine li permezz tagħha ddikjarat li rtirat t-talbiet tagħha rigwardanti l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 14 ta' Ottubru 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 22 Windmill Street, Valletta.

Din il-proprjetá ġiet assenjata favur ir-rikorrenti b'att ta' diviżjoni tas-6 ta' Ottubru 1983 (ara fol 19). Dan wara li l-proprjetá msemmija pperveniet lilha u l-ħutha per via di successione mill-wirt ta' ommhom li min-naħa tagħha kien lilha ingħata

b'titolu ta' dota (ara kuntratt ta' kitba taż-żwieġ datat 24 ta' April 1957 a' fol 8 sa 10 u ċertifikat tal-mewt ta' omm ir-Rikorrenti a' fol 15).

Jirriżulta li din il-proprjetá "*kienet ġiet konċessa b'kera favur id-dante causa tal-intimat Micallef għexieren ta' snin ilu*." (ara premessa numru 6. L-iktar data b'lura indikata fil-ktieb tal-kera (a' fol 36 jew 90) hija t-30 ta' Ġunju 1985. Mill-affidavit tar-rikorrenti u tal-inkwilin intimat joħroġ iżda li l-proprjetá in kwistjoni ilha tiġi okkupata mill-inkwilin intimat u l-ante kawża minnu b'titolu ta' lokażżjoni sa mis-snin sebgħin, jiġifieri madwar 50 sena (ara affidavit Rikorrenti a' fol 68 para 5, affidavit inkwilin Intimat a' fol 73 para 1).

L-inkwilin Intimat għadu sal-lum jokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara estratti reġistru elettorali a' fol 41, affidavit Rikorrenti a' fol 68 para 6, affidavit inkwilin intimat a' fol 73).

Il-kera oriġinali kienet ta' LM30 kull sitt xhur (ara irċevuti a' fol 36 jew 90). Fis-sena 2010 din bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentament il-kera mħallsa mill-inkwilin Intimat hija ta' €200 fis-sena (ibid.). Jidher li l-kera baqgħet tiġi aċċettata bla riżervi.

Ma huwiex magħruf jekk il-fond in kwistjoni huwiex fond dekontrollat.

Jirriżulta li, kontestwalment ma din l-azzjoni, jiġifieri fit-22 ta' Settembru 2021, r-rikorrenti preżentaw rikors numru 656/2021LC quddiem il-Bord li Jirregola l-kera sabiex il-kera tiżdied ai termini tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 (ara verbal tal-udjenza tad-9 ta' Novembru 2022 a' fol 81). Minn indaġni li

għamlet din il-Qorti joħroġ li dan ir-Rikors jinstab differit għas-sentenza in difetto ostakolo għad-19 ta' April 2023 għall-informazzjoni ulterjuri.

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed tilmenta li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) L-ilment taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġie rtirat hekk kif ġia indikat supra. Dan għal raġunijiet espressi fil-premessi numru 8 et seq tar-rikors promotur.

Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009<u> kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.</u> Dan għaliex jikkostitwixxu nterferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat**

Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

Dan l-artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-**Qorti Ewropea fis-sentenza Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 sabet** li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mill-massimu msemmi, tħalli lis-Sid jerfa' hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lil-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mill-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu

kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

B'applikazzjoni ta' dan l-insenjament għall-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jħaddan proċedura identika għal dik tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat issolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti tipprova meta bdiet il-kirja u li l-istess hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'punt numru 5 tan-nota tiegħu, l-Intimat Avukat tal-Istat issottometta li ma hux qed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni stante li r-Rikorrenti produċew provi f'dan ir-rigward. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eċċezzjoni.

Permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva li l-ilment tar-rikorrenti, safejn jirrigwarda l-qagħda legali tagħha wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021, huwa intempestiv stante li għadu ma ġiex eżawrit ir-rimedju li daħal fis-seħħ bl-emendi imsemmija. Għaldaqstant huwa jeċċepixxi li din l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u

konvenzjonali tagħha stane illi hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti.

Il-Qorti tilqa' dawn l-eċċezzjonijiet u sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem. Dan għaliex minn dik id-data ir-Rikorrenti setgħet, kif hekk għamlet, tieħu vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għal raġunijiet ġia esposti supra, l-artikolu 4A ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 4A kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara t-tielet talba), li tiddikjara li l-intimat Anthony Micallef ma jistax jibqa' jistrieħ iżjed fuq id-disposizjonijiet tal-Kap. 69 u Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (tielet talba) kif ukoll li tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq sia pekunjarju u mhux pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qiegħda tbati vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha (ara t-tieni talba).

Dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tikkonsidra li, għal raġunijiet ġia su esposti, it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti sejra wkoll tiddeklina milli tqis it-talba għal-dikjarazzjoni li l-intimat Anthony Micallef ma jistax jibqa' jistrieħ iżjed fuq id-disposizjonijiet tal-Kap. 69 u Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex l-istess tolqot il-perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, minn dik id-data ir-Rikorrenti setgħet, kif hekk għamlet, tiddisponi ruħha mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli*

rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Il-Qorti għaldaqstant tara li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** ġia su riferuta (ara nota a' fol 120 para 74). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti ma taqbilx mal-Intimat Avukat tal-Istat li għandha tbaxxi l-valur mogħti mill-Perit Tekniku fuq ir-raġuni li l-valur indikat fir-rapport ta' perit tekniku mogħti fil-kawża quddiem il-bord huwa inqas. Apparti li tali rapport anqas biss jifforma parti mill-atti ta' din il-kawża, m'għandux jingħata iktar piż lir-rapport tal-perit tal-bord sempliċiment fuq l-unika raġuni li dan ivvaluta l-proprjetá inqas. Dan il-fatt, waħdu, mhux biżżejjed biex iwassal għal konklużjoni li r-relazzjoni tal-perit tal-Bord u mhux ta' din il-Qorti, hija dik ġusta u korretta.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas

mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ~~għoxrin elf ewro (€20,000).~~ [1]

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 27 ta' Ġunju 2019**).

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-Intimat Avukat tal-Istat u tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha limitatament safejn l-

[1] mija u tmenin elf ewro (€ 180,000) kwantu għall-ammont ta' għoxrin elf ewro (€ 20,000) kumpens non-pekunjarju u kwantu għall-ammont ta' mija u sittin elf ewro (€ 160,000) kumpens pekunjarju

- korrezzjoni awtorizzata b'digriet ta' l-4 ta' April 2023

ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-qagħda legali tagħha wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Anthony Micallef.

Tiċħad l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Anthony Micallef.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap. 16 inter alia l-Artikolu 1531 Ċ, kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha bl-indirizz 22, Windmill Street, Valletta kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319).

Tilqa' limitatament t-tieni talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens soffert mir-Rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, preċiżament sal-1 ta' Ġunju 2021, likwidati fl-ammont ta' ~~għoxrin elf ewro (€20,000)~~[2] bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat Anthony Micallef, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

[2] mija u tmenin elf ewro (€180,000)

- korrezzjoni awtorizzata b'digriet ta' l-4 ta' April 2023

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur