



**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI**

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta
Disgha (9) ta' Mejju 2023**

Rikors Numru 303/2020 FDP

Fl-ismijiet

Saviour Spiteri (K.I. 91842(M)) f'isem S.S. Limited (C 31059)

vs.

Susan Anne Cassar (K.I. nru. 0280500(L))

u

L-Avukat Tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 17 ta' Diċembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

1. Is-soċjetá esponenti hija s-sid tal-propjetà 'Flat 3, Saint Mary Flats, Lower Albert Street, Gżira'.

2. Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimata Susan Anne Cassar, li żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €549.69c fis-sena, liema rata tista' biss tizdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. *Il-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina jinkludu provvedimenti fil-ligi li jcaħhdu lis-sid rikorrenti milli tieħu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li hi sfurzata tibqa' taččetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiždied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera perċepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx l-ligi li tipprevjeni dan.*

4. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimata Susan Anne Cassar), stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-ligi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

5. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

6. *Is-soċjetà esponenti m'għandiex rimedju effettiv ai termini tal-ħtigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament tista' biss tirċievi dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

8. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sid ikollha għalfejn tagħmel proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qieghda titolob ir-rimedju ta' żgumbrament, natural-ment apparti l-kumpens.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra meħtiega:

1. *Tiddikjara illi l-intimata Susan Anne Cassar qed iżzomm l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew in-kella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*
4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*
5. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Susan Anne Cassar m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi li jtiha l-jedd sabiex tkompli tokkupa l-propjetà: proprjetà 'Flat 3, Saint Mary Flats, Lower Saint Albert Street, Gżira'.*
6. *Tordna b'hekk lill-intimata Susan Anne Cassar sabiex tiżgumbra mill-proprjetà indikata, u dana billi tivvakah u tagħti lura l-pussess sħiħ tiegħu lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;*
7. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata;*
8. *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieg.*

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati, li jinsabu minn issa ingunti għas-subizzjoni.

2. **Rat** illi fil-14 ta' Jannar 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-keru, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u diskriminatorji taħt l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-

rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja originali huma kellhom jidhlu f'kirja sfurzata mal-intimata Susan Anne Cassar mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dhul jew kumpens xieraq meta wiehed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

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;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jridu jgħibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u cioe' tal-fond bl-indirizz ta' Flat 3, Saint Mary Flats, Lower Albert Street, Gżira. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta giet konċessa l-kirja u ta' meta saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru is-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont huma jiksruhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

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

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

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

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti 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-margini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-

Bniedem li l-ligijiet 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-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bazi ragjonevoli – li żgħur mhux il-każ;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-keru, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tgiebet matul iż-żmien minn dak inhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi hadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgħur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-keru, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-keru li qiegħed jipperċepixxi mhijiex keru 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 ħieles kifpretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna keru jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. 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 wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. 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 Maġġur 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 margini wiesi' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkun legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-keru ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbghad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-keru daħlu fis-seħħ wara

konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippubblikata l-White paper li ggib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-htieġa 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 riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

15. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilina u hadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn inkien li kien hemm xi theddida imminente 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) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħzlu dak iż-żmien, bħal ibieġħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16. Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbiltà ta' tali provvedimenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

17. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

18. Illi fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbillixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f' din il-kawża partikolari - inter partes;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, 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 għaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fit-8 ta' Frar 2021 l-intimata **Susan Anne Cassar** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwentanti difiżi:

1. ILLI preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittimu kuntradittur tar-rikorrent fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tiegħu u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qradi nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi qui sui jure utetur neminem laedere videtur u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħda biss teżercita id-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta, u għaldaqstant l-istess esponenti ma tista' qatt tinzamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrent għal xi danni, li l-istess rikorrent jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja. Hawn jingħad illi l-esponenti għamlet diversi spejjeż fil-fond mikri lilha u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrent u dan minkejja li r-rikorrent huwa legalment obligat li jwettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.

4. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċhuda fl-intier tagħhom.

5. ILLI wkoll bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-interess tar-rikorrent, qatt ma kien li jirċievi kumpens għall-allegat ksur ta' xi Dritt Fundamentali. Ir-rikorrent iddeċieda li jrid jiżgombra lill-esponenti mill-fond de quo u dan bla ebda raġuni valida fil-Liġi stante illi l-esponenti dejjem aġixxiet in

konformita' mal-Ligijiet ta' Malta billi okkupat il-fond mikri minnha legalment filwaqt li qatt ma naqset mill-obbligi tagħha bhala kerrejja.

6. ILLI dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm il-darba ippronunzjat ruhha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex tordna żgumbrament u għalhekk is-sitt (6) talba rikorrenti għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-istess fond hija ġuridikament inammissibili f'dawn il-proċeduri.

7. ILLI bla preġudizzju għal dak sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali lanqas ma hija is-sede idonea biex tiddeċiedi jekk l-esponenti għandhiex titolu validu fil-Liġi sabiex tkompli l-kirja residenzjali tagħha tal-fond in kwistjoni u għalhekk dak mitlub mir-rikorrent huwa ġuridikament inammissibbli f'dawn il-proċeduri.

8. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jigi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltr l-istess esponenti mgħandhiex tbatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrent f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva l-Ligijiet tal-pajjiż.

9. ILLI għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent għandhom ikunu miċhuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

10. Bl-ispejjeż u bl-imghax legali kontra r-rikorrent.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Provi

4. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Saviour Spiteri**, ipprezentat fid-19 ta' April 2021 (fol 27) flimkien ma' dokumentazzjoni hemm annessa. (fol 29)
5. Rat illi fit-2 ta' Ġunju 2021, il-Qorti appuntat lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem.
6. Rat illi r-rapport ġie pprezentat fl-10 ta' Awwissu 2021 u maħluf fl-4 ta' Novembru 2021 (fol 46).
7. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-Avukat tal-Istat ipprezentati fis-17 ta' Jannar 2022 (fol 65) li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fl-20 ta' Jannar 2022 (fol 69).
8. Rat illi fl-20 ta' Mejju 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jipprezenta.
9. Rat l-affidavit ta' Susan Anne Cassar ipprezentat fit-23 ta' Settembru 2022 (fol 73).

10. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, s-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma għamlet ebda proċeduri oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera filwaqt illi l-intimati lkoll ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipprezentaw.
11. Rat illi għalhekk il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.
12. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti pprezentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.
13. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2023, l-intimata Susan Cassar ipprezentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.
14. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fis-16 ta' Frar 2023.
15. Rat illi fis-16 ta' Frar 2023, il-kawża thalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

16. Jirrizulta li missier ir-rikorrenti, George Spiteri, li miet fl-1 ta' Mejju 1980, kellu kumpannija, George Spiteri (Successors) Limited, illi kellha varji propjetajiet, fosthom il-propjetà meritu tal-kawża odjerna.
17. Jirrizulta illi f'Diċembru 2002, l-assi tal-kumpannija "George Spiteri (Successors) Limited" ġew diviżi u l-Flat Nru 3, fit-tielet sular, bl-isem ta' "Saint Mary Flats", Saint Albert Street, Gżira, stmat bil-valur ta' Lm28,000 (fol 29), kien ingħadda lis-soċjeta' rikorrenti S.S. Limited.
18. Jirrizulta illi l-flat kien ilu li ngħata lill-intimata Susan Anne Cassar sa mis-snin tmenin, kif minnha stess ammess.
19. Jirrizulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex:
 - a. Jiġi dikjarat illi d-dritt ta' rilokazzjoni mogħti lill Susan Anne Cassar a tenur tal-Kap 69 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti.
 - b. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mir-rikorrenti riżultat ta' tali ksur.
 - c. Jiġi dikjarat illi Susan Anne Cassar ma tistax tibqa' tgawdi mill-protezzjoni offerta lilha biex tokkupa l-post.
 - d. Susan Anne Cassar tiġi zgumbrata mill-fond.
20. Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu li llum il-ġurnata huma qed jipperċepixxu kera ta' €549.66 fis-sena illi hija ferm anqas minn dik illi huma jistgħu jdahhlu f'każ illi l-post jinkera fis-suq liberu.
21. Ma jirrizultax li r-rikorrenti qatt nedew xi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied u jew sabiex jieħdu lura l-fond mingħand Susan Anne Cassar.

Rapport Peritali

22. Jirrizulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rredigiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti konstatazzjonijiet:

22 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond u l-pożizzjoni tagħha, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa mija u disghin elf Ewro (€190,000.00).

23 Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kull hames snin mill-1987 sal-lum huwa elenkat:-

VALUR LOKATIZZJU ANNWALI

<i>Mis-Sena 1987 sa 1992</i>	<i>€ 2,700.00</i>
<i>Mis-Sena 1993 sa 1998</i>	<i>€ 4,000.00</i>
<i>Mis-Sena 1999 sa 2004</i>	<i>€ 4,900.00</i>
<i>Mis-Sena 2005 sa 2010</i>	<i>€ 5,000.00</i>
<i>Mis-Sena 2011 sa 2016</i>	<i>€ 6,600.00</i>
<i>Mis-Sena 2017 sa 2021</i>	<i>€ 7,000.00</i>

Ikkunsidrat

23. Jirrizulta, mill-atti promoturi, illi rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta' rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tali Att, ossija l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 li qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Susan Anne Cassar li jirrenduha kwazi impossibbli għas-soċjeta' rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-propjeta' tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Jilmentaw li hemm ukoll ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Difizi

24. L-intimata Susan Anne Cassar, fost id-difizi tagħha, ikkontendiet illi hija ma kinetx il-legittimu kontraddittur filwaqt illi saħqet illi hija dejjem mxiet mal-Liġi vigenti, u għalhekk ma kellhiex tinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għall-ispejjeż tal-kawża odjerna.
25. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:
- Li jrid ikun hemm prova tat-titolu.
 - Li r-rikorrenti ma setgħux jilmentaw dwar ksur meta ma kinux sidien tal-fond.
 - Li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur ta' L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll qabel it-30 ta' April 1987.
 - Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.
 - Li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma' japplikax peress illi ma saret ebda diskriminazzjoni.
 - Li d-dhul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex tiprotegi d-drittijiet tagħha.

Meritu tal-każ

Każ kontra Susan Anne Cassar

26. L-intimata Susan Anne Cassar, fost id-difiżi tagħha, qajjmet l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalità u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwent:

20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, l-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lill-direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejha fil-kawża tal-każin intimat.

27. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

28. Jirrizulta wkoll illi l-intimata Susan Anne Cassar saħqet illi ma għandha tbaġhti ebda spejjeż.

29. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwent:

... kumpens bħal dak għandu jbaġhtih biss l-Istat minhabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqadew b'liġi li tathom jeddijiet godda li ma kellhomx fiż-żmien meta nġhatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minhabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-

obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

30. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata, Susan Anne Cassar, kienet biss benefiċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbaġhti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti.
31. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġi kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Titolu

32. Il-Qorti tosserva, l-ewwel u qabel kollox, illi għalkemm l-intimat Avukat tal-Istat qajjem, bħala eċċezzjoni, illi kellha tiġi ppruvata it-titolu, u dan tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx ippreżenta d-dokumentazzjoni kollha in sostenn tat-titolu tagħhom.
33. Jirrizulta illi fl-affidavit tiegħu, r-rikorrenti ipprezentaw 'estratt' ta' diviżjoni fejn jirrizulta illi l-propjeta' meritu tal-kawża odjerna ġie trasferit mis-soċjeta' George Spiteri (Successors) Limited lis-soċjeta' S.S. Limited. (fol 29)
34. Jirrizulta, għalhekk, illi l-propjeta' hija tas-soċjeta' S.S. Limited u għalhekk il-Qorti tifhem illi ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti huma l-propretarji tal-fond Flat Nru 3, fit-tielet sular, bl-isem ta' "Saint Mary Flats", Saint Albert Street, Gżira, u għalhekk l-eċċezzjoni tat-titolu imqajjma mill-intimati ma tirrizultax meritevoli sabiex tintlaqa'.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

35. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat Anthony Calleja, u meta ma ġiex ipperċepita kera xierqa.
36. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

37. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.
38. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taht il-Kap 69 għaladarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem

ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbta ‘l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

39. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista’ japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa’ jimponi r-relazzjoni imgēghla ta’ sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b’għażla libera imma b’impożizzjoni tal-istess liġi.
40. B’referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprotegi t-tgawdija paċifika tal-‘possedimenti’ filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b’mod obbligatorju tal-pussess ta’ proprjeta` jew il-ksib b’mod obbligatorju ta’ interess fi jew dritt fuq proprjeta`.
41. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta jipprovdi illi:

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

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

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

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

“Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta’ liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta’ Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.”

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

45. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta jipprovdi:

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

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

46. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

47. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża Alexander Caruana et v. Doris Zarb et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta’ April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk iġid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta’ llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

48. Għaldaqstant, f’dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa’.

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

49. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
50. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Hadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.”

51. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat saħaq li l-margini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.
52. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dhul fis-seħh tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.
53. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet vigenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.
54. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

“Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: “(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second

and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lönnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”

55. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta’ Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta’ dar ta’ abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta’ ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b’mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanc xieraq bejn l-għan legittimu tal-interess generali u d-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetarju ta’ hwejġu.

56. Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irrizorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni”.

57. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020.

“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property.....”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

58. F’dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

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

59. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, peress li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin tmenin, u cioè` ferm qabel is-sena 1995. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu jithallsu kienet waħda mizera, madanakollu ma jaghtu ebda indikazzjoni dwar kemm kienet il-kera, għajr illi jikkontendu illi fis-sena 2021, kienet ta’ €549.69 fis-sena.

60. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perçeppita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

61. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.”
(Ara wkoll Sergio Falzon et vs L.A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

62. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dhul fis-seħh tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibilitajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dhul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

63. Madankollu, meta tistharreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita' ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' hwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

64. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħh vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

65. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

66. Dana, madanakollu, ma jfissirx illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara tali emendi bħala nulli u bla effett, erga omnes jew fil-konfront tar-rikorrenti, kif mitlub mir-rikorrenti fit-tielet talba – kull ma qed tiddikjara illi dawna l-emendi jikkreaw leżjoni għad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, kif fuq aħjar deskritt.

Kumpens

67. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdi lhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

68. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm peknarji kif ukoll non peknarji, hija misthoqqa li tiġi kkunsidrata.
69. Konsegwentement, din il-Qorti ser tippovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
70. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni peknarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-peknarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

71. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.
72. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lil Susan Anne Cassar sa mis-snin tmenin.
73. Il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, is-soċjeta' rikorrenti, meta ġie lilha assenjat il-fond illi kien jifforma parti mis-soċjeta' illi kellu qabel missier Saviour Spiteri, ossija George Spiteri, jista jingħad illi wirtet il-fond in kwistjoni mingħand is-soċjeta' George Spiteri (Successors) Limited, u għalhekk daħlet fiż-żarbun ta' tali soċjeta' u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta l-proprjeta` kienet għadha f'idejn is-soċjeta' ta' missier ir-rikorrent Saviour Spiteri.
74. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

“Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiffurmaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qradi domestiċi. Inoltrè, 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 naqset il-patrimonju tat-testatur,

patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriçi u li huwa anqas milli seta` jkun b`effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiç-çirkostanzi ta` dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriçi, qua eredi universali ta` Salvatore Muscat, illi tressaq ilment 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 Salvu Muscat`.

75. Abbażi ta` tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn-April tas-sena 1987 `il quddiem.
76. Jirrizulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eççeżżjonijiet tiegħu, sahaq li bid-dhul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali `l hinn mid-data ta` tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **‘Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et’** deçiża fis-26 ta` Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-sehħ fit-28 ta` Mejju 2021 is-sidien bhall-attur ingħataw id-dritt li jifthi kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu revizjoni tal-keras għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta` abitazzjoni fl-1 ta` Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-keras. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta` Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jittqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m`hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-sehħ fit-28 ta` Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta` kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f`dan is-sens setgħet issir mill-1 ta` Ġunju 2021.

77. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-sehħ b`effett mill-1 ta` Ġunju 2021 u għalhekk ikun opportun illi kwalsiasi kumpens jiġi kkalkolat ta` Ġunju 2021, ossija nofs is-sena 2021.
78. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn April 1987 sa Ġunju 2021.

Danni Pekunarji

79. Dwar danni pekunarji, f`dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deçiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fundamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq çitat ġie osservat:

“Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neçessarjament ma likwidazzjoni ta` danni çivili attwali sofferti, ma` jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerçizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha issehħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proçeduri odjerni biex jirrivendikaw id-

drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq hieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.”

80. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

*“Illum il-għurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet *Cauchi vs Malta* (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan legittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittiehed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.”*

81. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan legittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittiehed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.
82. Il-Qorti tirrileva li fir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, ġew stabbiliti il-valuri għal perjodu ta' snin, iżda għalkemm l-abbli Perit Tekniku stqarret illi kienu fuq perjodi ta' ħames snin, attwalment is-snin minnha indikati lkoll kienu għal perjodi ta' sitt snin, meta tqis il-bidu ta' l-ewwel sena minnha indikata u l-aħħar ta' l-aħħar sena minnha indikata. Il-valuri minnha stabbiliti u indikati fir-rapport fuq riferit a paragrafu 22 aktar 'il fuq, kienu s-segwenti:
- Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1987 u 1992 kien ta' €2,700 fis-sena, li jagħmel total ta' **€16,200**
 - Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1993 u 1998 kien ta' €4,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€24,000**
 - Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1999 u 2004 kien ta' €4,900 fis-sena, li jagħmel total ta' **€29,400**
 - Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2005 u 2010 kien ta' €5,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€30,000**
 - Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2011 u 2016 kien ta' €6,600 fis-sena, li jagħmel total ta' **€39,600**

- f. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-ħames snin bejn 2017 u 2021 kien ta' €7,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€35,000**
- g. Minn tali valuri għandhom jitnaqqsu s-somma ta' €1,350 rappreżentanti nofs is-sena ta' 1987 u s-somma ta' €3,500 rappreżentanti nofs is-sena 2021, li flimkien jagħmlu total ta' **€4,850**.
83. Jirrizulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu jdaħħlu skond il-Perit Tekniku minn-nofs is-sena 1987 sa nofs is-sena 2021 kien ta' **€169,350**.
84. Jirrizulta dikjarat mir-rikorrenti stess, fis-sottomissjonijiet tagħhom stess, illi huma pperċepew kera ta' €18,689.46 (fol 82) bejn is-sena 1987 u 2021, u din il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tigi aċċettata minnha għal fini ta' kalkoli ta' danni, la darba ir-rikorrenti stess qed jaċċettaw li rċevew tali flejjes.
85. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.
- a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal **€169,350** (vide para 81-82).
- b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal **€50,805**) li jhalli bilanċ ta' **€118,545**.
- c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal **€23,709**) li jhalli bilanċ ta' **€94,836**.
- d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 1987 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 83 aktar 'il fuq, li jammonta kompleksivament għall-**€18,689**.
- e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **sitta u sebghin elf, mija u sebgha u erbghin Euro (€76,147)**.
86. Jirrizulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **sitta u sebghin elf, mija u sebgha u erbghin Euro (€76,147)** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn April 1987 sa' Ġunju 2021.
87. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.
88. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u talbu illi jingħataw kumpens ulterjuri skond kif ġie indikat mill-Qorti Ewropeja fil-kawża **Cauchi vs Malta**. Madanakollu, il-Qorti tqis illi jkun opportun illi tagħmel referenza għad-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża mill-**Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et** deċiża fit 30 ta' Ġunju 2021, fejn intqal is-segwent:

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

“107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above

award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)”.

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta’ din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b’rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jhallas it-taxxa ta’ qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta’ dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B’hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

89. Il-Qorti tqis illi għandha tabbraċċja l-ħsieb u direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u, fil-każ odjern, ma tqis tali “one-off payment”, kif ikkontemplat mill-Qorti ta’ Strasburgu, applikabbli għall-każ odjern.

Danni Non-pekunarji

90. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern, il-fond meritu tal-kawża odjerna għadu fil-pussess ta’ Susan Anne Cassar.
91. Il-Qorti tosserva wkoll illi fit-talba tagħhom, ir-rikorrent talbu sabiex titneħħa l-protezzjoni lill-intimata Susan Anne Cassar, sabiex eventwalment ikeċċuha.
92. Il-Qorti tqis illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħataw l-ghodda sabiex, f’każ li l-intimata ma titqies persuna idonea biex tibbenefika mill-protezzjoni tal-Istat u tal-Liġi, jieħdu lura l-fond huma – ma hijiex ser tkun din il-Qorti li ser tiddeċiedi tali kwistjoni, iżda għandu jkun il-Bord li Jirregola il-Kera li jikkunsidra u jiddeċiedi tali talba.
93. Din il-Qorti, madanakollu, tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta’ Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta’ €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta’ € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta’ € 500 għal kull sena li l-appellant soffra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.
94. Din il-Qorti jidhrilha illi, fil-każ odjern, il-fattispeċje tal-każ u l-fatt li r-rikorrenti wirtu post illi bl-ebda mod ma setgħu, la jirripredu lura, u wisq anqas igawdu, jkun opportun illi għall-perjodu ta’ erbgħa u tletin (34) sena, bejn nofs is-sena 1987 sa nofs is-sena 2021, ir-rikorrenti jingħataw ukoll kumpens non-pekunjaru skond kif indikat fil-kawża fuq imsemmija.
95. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew erbgħa u tletin sena, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500, il-kumpens non pekunarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta’ **sbatax-il elf Euro (€17,000)**.

96. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **sitta u sebghin elf, mija u sebgha u erbghin Euro (€76,147)** bħala danni pekunarji u **sbatax-il elf Euro (€17,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **tlieta u disghin elf, mija u sebgha u erbghin Euro (€93,147)**.

Rimedju Ulterjuri

97. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Susan Anne Cassar tmut, sakemm “*wild naturali jew legali*” tagħha, kif imsejha fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “*membri tal-familja tal-kerrej*” fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.
98. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.
99. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Susan Anne Cassar qua inkwilina, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimata.

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

Tilqa' l-eċċezzjoni dwar responsabbilta' u spejjeż ta' l-intimata Susan Anne Cassar, filwaqt illi;

Tiċhad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkoncernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

;

Tiċhad it-Tielet, Hames u Sitt talba tar-rikorrenti filwaqt illi

Tilqa' l-kumplament tat-talbiet rikorrenti, kif ġej:

Tiddikjara illi d-dritt ta' rilokazzjoni kif sancit fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea **izda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta jew l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minhabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u

Tillikwida l-kumpens li għandha tiġallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sitta u sebghin elf, mija u sebgha u erbghin Euro (€76,147)** bħala danni pekunarji u **sbatax-il elf Euro (€17,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **tlieta u disghin elf, mija u sebgha u erbghin Euro (€93,147)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iġallas is-somma ta' **tlieta u disghin elf, mija u sebgha u erbghin Euro (€93,147)** kif hekk likwidata.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Susan Anne Cassar, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimata Susan Anne Cassar, li għandhom jibqgħu a kariku tagħha.

Imghax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur