QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' ĠUNJU, 2023

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 16/2021 RGM

Ronald Dimech, Charles Dimech, Guzi Dimech u Marion Grixti

vs.

Avukat tal-Istat
u
Josephine Gatt u Mario Gatt

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors ġuramentat tal-14 ta' Jannar 2021 ir-rikorrenti fissru li huma sidien tal-fond numru 24 gia 28, Triq Clarence, l-Imsida (il-fond) liema fond huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom. Il-ġenituri tagħhom kienu akkwistaw dan il-fond in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr George Bonello du Puis tat-8 ta' Ġunju, 1981. Missierhom Arthur Dimech miet fit-13 ta'

Novembru 1986 filwaqt li ommhom mietet fit-13 ta' Lulju, 2011. Permezz ta' testment in atti Nutar Dr Joseph Henry Saydon ħallew lill-uliedhom l-atturi werrietha universali. Wirtu wkoll sehem oħthom xebba, Anne Dimech, li mietet intestata fis-26 ta' Awissu 1998.

2. Il-fond kien oriġinarjament inkera lir-raġel tal-konvenuta Josephine Gatt li jiġi missier il-konvenut Mario Gatt. Għalkemm il-konvenuta Josephine Gatt illum il-ġuranta tirrisjedi ġewwa dar tal-anzjani, il-konvenut Mario Gatt għadu jirrisjedi fil-fond.

3. Il-kera li titħallas hija fl-ammont ta' €208.21 fis-sena.

4. Jilmentaw illi permezz tal-kera forzata fuqhom skond il-liġi senjatament Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie leż il-jedd fundamentali tagħhom protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u intavolaw din il-kawża għal rimedju.

5. Għaldaqstant talbu lill-Qorti,

   1. Tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet tal-kera qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-konvenuti tal-fond imsemmi bil-konsegwneza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Dirttijiet tal-Bniedem;

   2. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli għall-kumpens, tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u tikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom iħallsu l-kumpens hekk likwidata.

6. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' Frar 2021 fejn eċċepixxa li l-proċeduri quddiem din il-Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha jitmexxew b'rikors u mhux b'rikors ġuramentat, u dan ai termini tar-Regolament 2 tal-Liġi Sussidjarja 12.09; illi għalhekk m'għandux ibati l-ispejjeż addizzjonali jekk ikun il-każ; illi l-atturi għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom u meta saru sidien; illi għandhom jindikaw l-artikoli tal-liġi li qed jimpunjaw; illi r-rilokazzjoni ma hiex perpetwa u dan b'applikazzjoni ta' artikolu 1531F tal-Kap. 16; illi safejn it-talbiet huma msejsa fuq l-Artikolu 37, tali talbiet huma insostenibbli stante li l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid tar-rikorrenti, iżda implimenta miżuri ta' kontroll tal-użu; illi fir-rigward tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali u maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jispiċċaw mkeċċija minn darhom;illi fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing; illi l-fond kien inkera bi qbiel bejn is-sid u l-inkwilin; illi in kwantu t-talbiet imsejsa fuq Artikolu 6 tal-Konvenzjoni dawn huma infondati; u li r-rikorrenti ma jistgħux jingħataw rimedju ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

7. Rat ir-risposta tal-intimati Gatt tal-24 ta' Frar, 2021 fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija qed jopponu għat-talbiet tar-rikorrenti in kwantu diretti lejhom.

8. Rat ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżentata fit-18 ta' Jannar, 2022 u maħluf fl-24 ta' Marzu, 2022.

9. Rat il-provi mressqa mill-partijiet u l-atti tal-kawża.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-13 ta' Frar 2023[1], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-21 ta' Marzu 2023[2].

11. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Mertu

12. Ir-rikorrenti jilmentaw illi fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-kera u dan peress li skond **Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** jipprovdi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

13. Fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 kien jagħti s-setgħa lill-Bord li Jirregola l-Kera li jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

---

[1] Fol 120 et seq tal-proċess

[2] Fol 134 et seq tal-proċess.

"jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

14. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

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

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

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

15. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dawn l-artikoli ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas seta' jkollhom il-proprjeta bil-pussess liberu favur tagħhom fi żmien raġonevoli u dan wassal għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dawn l-artikoli individwalment.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

16. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

17. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi t-talbiet in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 huma infondati billi mhux applikabbli għall-fattispeci tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

18. L-ewwel u qabel il-Qorti ser tikkonsidra jekk Kapitolu 69 huwiex wieħed minn dawk il-kapitoli li huwa mħarres bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni

19. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> "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) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

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

20. In tema legali tagħmel referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

21. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[3]

22. Din il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

23. **Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Ikkunsidrat;

---

[3] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

24. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

25. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-disposizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qed tipproteġi lill-persuna fit-tgawedija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

26. L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

27. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

28. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieħġa f'soċjeta' demokratika. Pero' tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

29. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li inżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalita' fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjeta' għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjeta' bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjeta'; għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk le ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

31. Is-somma ta' €208.21 kera fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-proprjetajiet setgħu ġġeneraw fiż-żmien rilevanti.

32. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali.

33. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[4]

34. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Għalhekk sew qabel kif ukoll wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti ġarrew piż sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jedd konvenzjonali tagħhom.

35. Għall-istess raġunijiet il-Qorti qed tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Gatt.

36. Din il-Qorti iżda tagħraf li l**-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif promulgat bl-Att XXIV tal-2021** jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni li kienu fiha r-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu

---

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

u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

37. Jidher ċar illi ż-żieda ta' dan l-Artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetàjiet li ntlaqtu mil-liġi kif kienet qabel l-emendi tal-2021. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-amwent jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha.

38. Għaldaqsant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti wara li ġiet intavolata din l-azzjoni, qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien qabel daħlet fis-seħħ dawk l-emendi.

39. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu lir-rikorrenti fiż-żmien rilevanti indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tagħhom peress illi hemm distakk kbir bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-proprjetajiet setgħu ġeneraw lir-rikorrenti skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku. Bil-**

konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

40. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens għal danni pekunjarji.

41. Dwar kumpens r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319]. Art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan pero' m'għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju. Fil-verita' fl-ewwel taba r-rikorrenti jitolbu remedji inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilin mingħajr referenza għall-artikolu 41. Għalhekk il-Qorti xorta sejra takkora rimedju. (ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Avukat Ġenerali et.** – Qorti Kostituzzjonali - 30 ta' Settembru, 2016).

42. Dwar il-quantum tad-danni pekunjarji l-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

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

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

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Dies a Quo

44. Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tikkonsidra perijodu li jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

45. Ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetajiet mertu tal-kawża bis-saħħa tal-wirt ta' missierhom li miet fit-13 ta' Novembru 1986 u bis-saħħa tal-wirt ta' ommhom li mietet fit-13 ta' Lulju 2011. Ir-rikorrenti qed jitolbu danni pekunjarji mis-sena 2011 u mhux minn qabel tant illi anke l-perizja teknika minnhom mitluba saret fir-rigward tal-perijodu li jibda mis-sena 2011.

46. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti sejra tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda fis-sena 2011, is-sena li fiha ġiet nieqsa omm ir-rikorrenti sal-31 ta' Mejju 2021 lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

47. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku, sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali. Is-sottomissjoni tar-rikorrenti li l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni il-valur ta' €285,000 mogħti mill-perit ex parte il-Perit Joseph Attard ma hiex fondata peress li jirriżulta illi ħa in konsiderazzjoni il-potenzjal tal-iżvilupp tal-fond u mhux il-valur loktatizju.

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit Tekniku.

48. 2011 - 2015 : 10,130.00

2016 - 2020 : 14,890.00

2021[5]	;	1,823.00
Total	**:**	**26,843.00**

49. Is-somma ta' €26,843.00 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €18,790.00. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €15,032.00.

50. li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimata Farrugia kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €2,196.63.

51. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €12,835.37 li qed jiġu arrotondati għal tnax-il elf, tmin mija u ħamsin ewro (€12,850.00).**

52. Għall-finijiet tad-danni morali l-Qorti qed tqis il-perijodu mis-sena 2011 sas-sena 2021.

53. **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000).**

54. Dwar l-ispejjeż, huwa minnu kif eċċepixxa l-intimat Avukat tal-Istat, illi r-rikors promotur ma kellux għalfejn ikun rikors ġuramentat; pero' mill-atti jirriżulta illi l-ispejjeż tar-reġistru huma ugwali bħal meta kawżi simili jiġu istitwiti permezz ta' rikors u mhux permezz ta' rikors ġuramentat.

[5] 01/01/2011 - 31/05/2021

Għalhekk bil-fatt li r-rikorrenti ppreżentaw rikors ġuramentat ma jirriżultax illi instigaw spejjeż żejda. Fi kwalunkwe każ il-Qorti qed tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża jiġu intaxxati bħal meta l-kawża tiġi istitwita permezz ta' rikors.

Decide

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

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara illi bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mis-sena 2011 sal-31 ta' Mejju 2021, qua sidien tal-fond 24 Triq Clarence, l-Imsida, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tagħhom kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll safejn intalab l-iżgumbrament;

2. **Tiddikjara** għalhekk illi bħala rimedju għal tali leżjoni r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati bil-ħlas ta' danni sew pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji;

3. **Tiddikjara** lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji a favur ir-rikorrenti;

4. **Tilqa' t-tieni talba,**

5. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta’ tnax-il elf, tmien mija u ħamsin ewro (€12,850) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ ħamest elef ewro (€5,000) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta’ sbatax-il elf, tmien mija u ħamsin ewro (€17,850) bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament;

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

Moqrija.

Robert G. Mangion

Imħallef

15 ta’ Ġunju, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur