# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar il-Ħamis**
**Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023**

**Rikors Numru 351/2021 FDP**

Fl-ismijiet

**Dorotea sive Dorothy Darmanin** (I.D. 972048M);
**Francis Darmanin** (I.D. 863649M);
**Isabelle Darmanin Godano** (I.D. 997150M); u
**Mary Rose Vella Haber** (I.D. 332152M)

Vs

**Avukat tal-Istat**; u

**Jason Abela** (I.D. 543074 M)

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 21 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi l-esponenti wirtu l-ħanut bin-numru ħmistax (15), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin.*

   2. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960 (**Dok. FD 1**), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (**Dok. FD 2**) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 t'April, 1971 (**Dok. FD 3**), akkwista in enfitewsi*

*perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-ħanut bin-numru ħmistax (15), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar.*

3. *Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tal-esponenti kienu diġà miżżewġin.*

4. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru, 2003 (***Dok. FD 4),*** *il-ħanut bin-numru ħmistax (15), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin.*

5. *Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono fit-30 t'Ottubru, 2017 (***Dok. FD 5)***, *l-ħanut bin-numru ħmistax (15), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nom indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni inkera lill-intimat Jason Abela bħala ħanut, u dan għexieren ta' snin ilu.*

***Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri***

7. *Illi l-kera li l-intimat qed iħallas huwa fl-ammont ta' elf seba' mija u dsatax-il Euro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€1719.76) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, illum l-esponenti għandhom kera ta' €1719.76 fis-sena ai termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull sena b'5% fis-sena sakemm ma tidħolx in vigore l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu (6) tal-Konvenzjoni.*

10. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piż eċċessiv fuq l-esponenti.*

11. *Illi l-esponenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artiklu 6 tal-Konvenju Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

12. *Illi bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lis-sidien ta' proprjeta' mikrija lil terzi u l-kera ta' kirjiet kummerċjali kellha tiżdied fit-termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija bil-15% f'kull l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013 u wara dan il-perjodu bil-5% fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni.*

13. *Illi minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' u għalhekk il-kera żdiedet skont il-Liġi.*

14. *Illi l-kera hija waħda irriżorja meta komparata mall-kera li l-fondi in kwistjoni kienu jiksbu fis-suq billi l-kirja mħallsa hija tenwa, kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

15. *Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi r-rikorrenti qatt ma jistgħu jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin.*

16. *Illi r-rikorrenti, u qabilhom il-ġenituri tagħhom, ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjeta'.*

17. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea.*

18. *Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess.*

19. *Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti.*

20. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

21. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi qegħdin jiġu privati mingħajr ma jingħataw kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.*

22. *Illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom u jiżgumbraw lill-inkwilini mall-iskadenza tat-terminu lokatizzju, waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija b'tiġbida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dawk lokati wara.*

23. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi:* ***Amato Gauci vs Malta*** *(applikazzjoni numru 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Lindheim and others vs Norway*** *(applikazzjoni numri 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(applikazzjoni numru 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.*

24. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'***Beyeler v Italy** *(applikazzjoni numru 33202/96);* ***J.A. Pye (Oxford) Ltd vs J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v the United Kingdom (GC)*** *(applikazzjoni numru 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira v Portugal** *(applikazzjoni numru 41697/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010).*

25. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea (***vide Hutten-Czapska v Poland** *(GC) (applikazzjoni numru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII;* ***Bitto and Others v Slovakia***

*(applikazzjoni inumru 30255/09, § 101, deċiża fit-28 ta' Jannar, 2014 u* ***R&L, s.r.o. and Others*** *§108).*

26. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenjoni Ewropea.*

27. *Illi l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artiklu 1525 u 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 u għal kirjiet li daħlu fis-sehh wara l-1 ta' Ġunju, 1995.*

28. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet lir-rikorrenti esponenti għandhom jirċievu b'tali mod li bid-disposizzjonijiet tal-Artiklu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 u l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artiklu 1 u 14 tal-Protocol Numru 1 u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża:* ***Amato Gauci v Malta*** *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

29. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krews il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmien tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

30. *Illi r-rikorrenti jħossu illi kemm għax il-kiri jiġġedded kull sena awtomatikament b'mod li ma jistgħux jieħdu lura l-fond jekk mhux għal raġunijiet li jaħseb għalihom il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikli 3, 4 u 9 tal-istess Ordinanza, kif ukoll għax il-kera ma tistax tiżdied jekk mhux kif jgħid l-Artiklu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

31. *Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet:* ***Franco Buttigieg and Others v Malta*** *deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018,*

*ġie deċiż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossija wara l-21 ta' Ġunju, 1979, huma wkoll leżivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali leżjoni.*

32. *Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.*

33. *Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Francis Darmanin* ***(Dok. FD 5).***

***Talbiet***

*Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:*

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Jason Abela tal-ħanut bin-numru ħmistax (15), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea, u dan għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri;*

ii. *Konsegwentement m'għandhiex tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuna, inkluż li jingħataw kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni perkunarji u non pekunarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi, tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi, tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

vi. *Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju in konfront tal-esponenti sija ai termini tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artiklu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehema wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom mall-iskadenza tat-terminu lokatizzju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dawk lokati wara u b'hekk tagħti l-kumpens u r-rimedji opportuni għall-istess diskriminazzjoni kreata fil-liġi.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.*

2. Rat illi fid-9 ta' Ġunju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

*1. ILLI preliminarjament, proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha jitmexxew permezz ta' rikors u mhux rikors ġuramentat, u dan ai termini tar-Regola 2 fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni, Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09. Għalhekk, u mingħajr preġudizzju għall-kumplament tal-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-esponent jeċċepixxi illi m'għandux ibgħati spejjeż addizzjonali, jekk ikun il-każ, għaliex ir-rikorrenti għażlu minn jeddhom illi jipproċedu b'dan il-mod;*

*2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) kemm tal-kirja innifisha, (2) kif ukoll li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u (3) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża;*

*3. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u minn kwalunkwe liġi oħra, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà;*

*4. ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

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

*Allegat Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*

*6. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, 'Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931;*

*7. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;*

*Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*

*8. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

*9. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;*

*10. ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi*

*jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

*11. ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 għandha* ***tiżdied bil-ħmistax fil-mija (15%) kull sena****, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha* ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

*12. ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li qed iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizzju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenuti. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

*Dwar l-Allegat Ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea*

*13. ILLI kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Fil-każ tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għandu jiġi muri li l-liġi in kwistjoni hija diskriminatorja għaliex titratta lir-rikorrenti differenti minħabba razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrenti għandhom juru li qed jigu ddiskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;*

*14. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

*15. ILLI, b'riferenza għat-talbiet numri iii sa v, l-esponent jisħaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi. Difatti, tali Artikolu ma huwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*16. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dik l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawn l-Artikoli;*

***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fit-23 ta' Ġunju 2021, l-intimat **Jason Abela** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

*1. Illi in linea preliminari jiġi eċċepit illi l-atturi kellhom rimedji oħra li permezz taghhom setgħu faċilment jikkontestaw inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kif ukoll il-kera. Di Piu, ġialadarba qatt ma kkontestaw il-kera, teżisti għalhekk kirja valida bejn is-sidien u l-okkupant. Għaldaqstant, stante in-nuqqas t'eżawriment ta' rimedji ordinarji, l-esponenti qiegħed umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddeklina milli teżerċita' s-setgħat kostituzzjonali tagħha u dan in linea mal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*2. Illi fil-meritu l-esponent jopponi t-talbiet attriċi bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet li jsegwu:*

*3. Illi jibda biex jingħad illi l-kirja tal-fond de quo huwa meqjus bħala kirja protetta mil-liġi hekk kif emendata bl-Att X tal-2009 u di piu, l-esponent dejjem kien puntwali fil-ħlasijiet tiegħu, hekk kif ser jirriżulta fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

*4. Illi għaldastant kwalnkwe rimedju li jista' jingħata minn din l-Onorabbli Qorti ma għandu qatt jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja eżistenti bejnu bħala inkwilin u bejn is-sidien tal-fond.*

*5. Illi f'każ li dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi favur l-atturi, għandu jkun l-Istat u mhux persuna privata, f'dan il-każ l-esponent, li jaqla' l-għixien*

*tiegħu minn ġo dan il-ħanut, li għandu jiġi ordnat jipprovdi rimedju għal leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali.*

6. *Salv eċċezzjoniet oħra.*

**Provi**

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentati mir-rikorrenti in sostenn tat-titolu tagħhom fuq il-fond ossja ħanut ġewwa 15, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar. (fol 9 -54)

5. Rat l-affidavit ta' **Francis Darmanin**, ippreżentat kontestwalment mar-rikors promotur. (fol 55 sa 57)

6. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 2011 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-16 ta' Novembru 2021 (fol 78).

8. Rat l-affidavit ulterjuri ta' **Francis Darmanin**, ippreżentat fid-9 ta' Diċembru 2021, fejn għarraf li fil-preżent għandhom sittax-il kawża differenti kontra l-gvern fuq propjetajiet varji oħra fuq l-istess bażi tal-azzjoni odjerna. (fol 95)

9. Rat illi fis-27 ta' Jannar 2022, ir-rikorrent talbu li l-valur lokatizzju jiġi stabbilit mis-sena 1987 'l quddiem.

10. Rat illi fil-21 ta' Marzu 2022 ġie ppreżentat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-8 ta' April 2022 (fol 106).

11. Rat in-nota ippreżentata mir-rikorrenti fil-21 ta' Ġunju 2022 fejn indikaw il-kirja minnhom ipperċepita mis-sena 1987 sas-sena 2021. (fol 114-115)

12. Rat illi d-domandi in eskussjoni ppreżentati mill-Avukat tal-Istat fit-13 ta' Lulju 2022 (fol 116) li għalih l-istess Perit Tekniku rrispondiet fl-20 ta' Settembru 2022 (fol 120).

13. Rat illi meta l-kawża kienet differita għall-provi tal-intimat Abela, la deher l-intimat Abela u wisq anqas il-konsulenti legali tiegħu u l-provi intimati ġew dikjarati magħluqa, wara illi l-Avukat tal-Istat għarraf illi ma kellu ebda provi x'jippreżenta.

14. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali.

15. Rat illi fl-1 ta' Diċembru 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

16. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-12 ta' April 2023.

17. Rat illi l-intimat Jason Abela ma ppreżenta ebda sottomissjonijiet quddiem il-Qorti.

18. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

**Fatti tal-każ**

19. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll aħwa Darmanin, wirtu l-fond meritu tal-kawża odjerna, flimkien ma' varji propjetajiet oħra, mingħand il-ġenituri tagħhom, Lawrence u Josephine Darmanin, illi mietu rispettivament fid-29 ta' Marzu 2003 u fit-13 ta' Lulju 2011.

20. Jirriżulta illi l-fond huwa ħanut, li jinsab ġewwa Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, illi preżentement jismu 'Dolly's Snack Bar & Take Away', u illi, skond ir-rikorrenti, kien ilu mikri lil Jason Abela, li llum jidher li għandu disgħa u erbgħin (49) sena, għal ħafna snin, saħansitra sa minn qabel is-sena 1987, meta allura, skond ir-rikorrenti, l-intimat Jason Abela kellu biss erbatax-il sena (14)!

21. Jirriżulta illi Jason Abela, għalkemm ressaq difiża quddiem dina l-Qorti, qatt ma xehed u, għalhekk, qatt ma ta il-verzjoni tal-fatti tiegħu.

22. Jirriżulta minnu, iżda, illi l-fond meritu tal-kawża odjerna, huwa mikri bħala ħanut u ilu hemm mikri sa minn qabel is-sena 1995.

**Provi**

23. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huma l-uniku propretarji tal-fond ossija ħanut 15, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, hekk kif huma wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom, u dana kif jidher fid-dokumentazzjoni varja eżebita flimkien mar-rikors promotur.

**Rapport Peritali**

24. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 79 - 89)

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll*[1] *u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> *18* ***Illi l-esponenti stmat il-valur fis-suq miftuħ il-fond Dolly's Snack Bar & Take Away, Numru 15, Misraħ tal-Madonna Medjatrici, Ħaż-Żabbar li għandu internal floorspace area ta' circa 38 metru kwadru bil-pussess battal fis-sena 2021*[2] *għall-valur ta' €175,000 (Mija u ħamsa u sebgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €9,600 fis-sena (Disat elef u sitt mitt ewro)*[3]*.***

25. Jirriżulta illi f'rapport addizzjonali minnha ppreżentat, il-valur lokatizzju tal-fond bħala ħanut, mis-sena 1987 'il quddiem, ġie stmat kif ġej: (fol 107)

| Sena | Renta fis-sena - € |
|---|---|
| **1987** | **€ 4,685** |
| **1992** | **€ 5,119** |

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sad-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat - 21 ta' Mejju 2021
[3] €800 fix-xahar jew €26.30 kuljum

| | |
|---|---|
| **1997** | **€ 6,100** |
| **2002** | **€ 6,869** |
| **2007** | **€ 7,666** |
| **2012** | **€ 8,714** |
| **2017** | **€ 9,140** |
| **2021** | **€ 9,600** |

26. Jirriżulta illi lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat illi ma wasslux għal tibdil fil-konklużjonijiet tagħha, u għalhekk din il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tagħmilhom bħala tagħha.

27. Jingħad ukoll illi fost il-provi tagħhom, ir-rikorrenti ssottomettew ukoll prospett tad-dħul kollu minnhom perċepit mis-sena 1987 ‘il quddiem.

## Difiżi mqajjma

28. Jirriżulta illi l-intimat Jason Abela, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, filwaqt li nsista illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel iħallas ebda kumpens, saħaq illi huwa dejjem ħallas skond il-Liġi.

29. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

## <u>Każ kontra Jason Abela</u>

30. L-intimat Jason Abela, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

31. 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’ kostituzzjonalita’ u spejjeż f’kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m’għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita’ tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b’liġi li l-kostituzzjonalita’ tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f’dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta’ tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f’din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittturi.*

*Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

33. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Jason Abela saħaq illi ma għandux ibagħti ebda spejjeż u jew danni.

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

*... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat 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 minħabba 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.*

35. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Jason Abela kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandu jbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

36. L-intimat ukoll saħaq illi huwa ma kellux jiġi żgumbrat mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u qiegħed fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

*u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

37. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimat, tqis illi filwaqt li kwalsiasi talba għall-iżgumbrament

għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, madanakollu dana ma jfissirx illi dina l-Qorti ma hijiex ser tipprovdi rimedji alternattivi lir-rikorrent, partikolament in vista ta' dak ipprovdut fl-Artikoli 1531I tal-Kap 16 dwar it-terminazzjoni ta' tali kirja fis-sena 2028

38. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta limitatament u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat filwaqt li l-Qorti ser tipprovdi rimedji oħra għar-rikorrenti aktar 'il quddiem.

39. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

## <u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

### Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

40. 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-Tiġdid 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, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

41. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

### <u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

42. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

43. 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 taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

44. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

45. 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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

46. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

*"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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-propjeta' u l-ammont ta' kull 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."*

47. 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 propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' 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' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

48. 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 ġie 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."*

49. 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 minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

50. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

*"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' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed 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."*

51. 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.

52. 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 relevanti 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 jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

53. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

**<u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja</u>**

54. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll illi huma sofrew diskriminazzjoni bi ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

55. Jirriżulta, madanakollu, illi tul il-proċess kollu tal-każ, ir-rikorrenti la ressqu provi dwar xi diskriminazzjoni illi setgħu sofrew u wisq anqas trattaw dwar tali allegat ksur fis-sottomissjonijiet finali tagħhom.

56. Huwa ċar illi, bħalma qiegħed regolarment isir, ir-rikorrenti applikaw il-prassi żbaljatament adoperata illi jsemmu ħafna drittijiet allegatament minnhom sofferti bit-tama illi eventwalment jolqtu xi waħda minnhom.

57. Din il-Qorti ma għandhiex wisq ħin x'taħli tikkunsidra tali ilment.

58. Ma ġiex ippruvat illi fi kwalsiasi stadju ir-rikorrenti soffrew xi diskriminazzjoni, u għalhekk leżjoni ta' tali drittijiet ma jidhirx illi ġiet ippruvata.

59. Għalhekk, it-talba tar-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma tistax tiġi kkunsidrata.

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

60. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

61. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."*

62. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini 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.

63. Ir-rikorrent, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna 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 1531D 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 viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

64. 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 Protokol. 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 Lonnroth 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).”*

65. 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 bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

66. Fil-każ suċitat ingħad:

*“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.*

67. 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).*

68. 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.”*

69. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li kienet ta' qabel is-snin disgħin. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

70. Ir-rikorrent jikkontendu illi l-kera li kien qed titħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta' €1,806 kull sena, u dana riżultat tal-emendi legali tas-sena 2009, liema kera hija ferm anqas minn dik tas-suq ta' llum.

71. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita

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.

72. 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).*

73. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti trid tqis jekk it-test tal-bilanċ u proporzjonalita` 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' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-każ ta' llum, huwa ovvju illi tali bilanċ ma ntlaħaqx.

74. 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, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

75. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

**Kumpens**

76. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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.

77. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

78. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

79. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

**Data ta' Leżjoni**

80. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

81. Jirriżulta illi l-fond sar tar-rikorrenti hekk kif huwa wirtu lill-ġenituri tagħhom iżda tali fond kien ġia mikri lil terzi mill-ġenituri, fejn Francis Darmanin jikkontendi illi dana kien sar biex jiġi evitat ir-requisition (fol 95).

82. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** ‘il quddiem.

83. Ma jirriżultax jekk ir-rikorrenti ħadux xi passi kontra l-intimat għat-teħid tal-fond, iżda l-Qorti tirrileva illi ebda emendi legali, għajr għal dawk li saru fis-sena 2009 u li biha ġie stabbilit illi kwalsiasi kirja kummerċjali li kienet saret qabel is-sena 1995 kellha tintemm wara l-1 ta’ Ġunju 2028, ma tipprovdix xi dritt ta’ ripreża tal-fond bħalma ġie pprovdut fil-qasam ta’ djar residenzjali.

84. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f’dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sad-data tal-preżentata tal-kawża, ossija l-**<u>21 ta’ Mejju 2021</u>**.

85. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Mejju 2021, ossija erbgħa u tletin (34) sena.

**<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>**

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

> *“Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta’ leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma’ likwidazzjoni ta’ danni ċivili attwali sofferti, ma’ jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju 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 isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri 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 ħieles, 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.”*

87. 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** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċinct 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 leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed 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."*

88. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

89. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza 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 sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

90. Fil-każ odjern, madanakollu,dina l-Qorti ser tipprovdi dwar rimedju ulterjuri fejn ir-rikorrenti ser jingħataw id-dritt li jitħallsu dak li ġie stabbilit li huwa l-valur lokatizzju tal-fond, mis-sena 2022 'il quddiem, bir-riżultat illi l-ammont annwali tad-danni għandu jiġi ittemperat biex jirrifletti tali rimedju. Għalhekk, il-Qorti tqis ġust u ekwu illi jingħata €350 bħala danni morali għal kull sena fuq ġia imsemmija.

91. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erbgħa u tletin sena (34).

92. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Danni Pekunjarji** | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera Percep** | **Snin** | **Xhur** | **TOTAL** | | | |
| Mejju 1987 | 1991 | 4865 | 4 | 8 | 22703 | | | |
| 1992 | 1996 | 5119 | 5 | | 25595 | | | |
| 1997 | 2001 | 6100 | 5 | | 30500 | | | |
| 2002 | 2006 | 6869 | 5 | | 34345 | | | |
| 2007 | 2011 | 7666 | 5 | | 38330 | | | |
| 2012 | 2016 | 8714 | 5 | | 43570 | | | |
| 2017 | 2020 | 9140 | 4 | | 36560 | | | |
| Jann 2021 | Mejju 2021 | 9600 | 0 | 5 | 4000 | | | |
| | | | | TOTAL | 235603 | | | |
| | | | Naqqas 30% | | 70681 | | | |
| | | Bilanc | | | | 164922 | | |
| | | | Naqqas 20% | | | 32984 | | |
| | | | | TOTAL Danni Pekunjarji | | | 131938 | |
| **Kera Mhallsa** | | | | | | | | |
| **Minn** | **Sa** | **Kera** | **Snin** | **TOTAL** | | | | |
| 1987 | 2009 | 698.81 | 24 | 16771.44 | | | | |
| 2010 | 2011 | 803.63 | 1 | 803.63 | | | | |
| 2011 | 2012 | 924.18 | 1 | 924.18 | | | | |
| 2012 | 2013 | 1062.8 | 1 | 1062.8 | | | | |
| 2013 | 2014 | 1222.22 | 1 | 1222.22 | | | | |
| 2014 | 2015 | 1283.33 | 1 | 1283.33 | | | | |
| 2015 | 2016 | 1347.5 | 1 | 1347.5 | | | | |
| 2016 | 2017 | 1414.88 | 1 | 1414.88 | | | | |
| 2017 | 2018 | 1485.62 | 1 | 1485.62 | | | | |
| 2018 | 2019 | 1559.9 | 1 | 1559.9 | | | | |
| 2019 | 2020 | 1637.9 | 1 | 1637.9 | | | | |
| 2020 | 2021 | 1719.8 | 1 | 1719.8 | | | | |
| 2021 | 2022 | 1805.79 | 1 | 1805.79 | | | | |
| | | TOTAL | | 33038.99 | | | | |
| | | | | Naqqas Kera Mhallsa | | | 33039 | |
| | | | | BILANC Danni Pekunjarji | | | | 98899 |
| **Danni Non Pekunjarji** | | | | | | | | |
| **Kumpens €** | **Snin** | **Total** | | | | | | |
| 350 | 34 | 11900 | | | | | | |
| | | | | ZID Danni Non Pekunjarji | | | | 11900 |
| | | | **TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji** | | | | | 110799 |

93. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom 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.

94. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 15, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar għandu jkun ta' **mija u għaxart elef, sebgħa mija u disgħa u disgħin Euro (€110,799)**

**Rimedju Ulterjuri**

95. Din il-Qorti ġiet mitluba wkoll tagħti rimedji effettivi oħra lir-rikorrenti bħala riżultat tal-ksur illi huma qed isofru.

96. Jirriżulta ben ippruvat illi l-fond huwa fond kummerċjali kif ipprovdut fl-Artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

97. Jirriżulta, għalhekk, illi abbażi ta' Artikolu, tali kirja kummerċjali għandha titqies bħala mitmuma "*fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill 1-ta' Ġunju 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat.*"

98. Fil-każ odjern, ma hemm ebda dubju illi l-kirja hija waħda "*għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju 2008*".

99. Jirriżulta illi l-kirja illum imħallsa mill-intimat Jason Abela hija waħda irriżorja meta mqabbla minn dik stabbilita mill-Perit Tekniku, fejn il-kirja perċepibbli fis-sena 2021 kienet ta' €1,805.79 filwaqt illi dik stabbilta mill-Perit Tekniku kellha tkun ta' €9,600 fis-sena.

100. Jirriżulta, għalhekk, illi l-Qorti trid tirrimedja għal tali diskrepanza, illi ċertament qiegħda twassal għal ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

101. Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda tordna illi, b'effett mill 1 ta' Jannar 2024, il-kirja pagabbli mill-intimat Jason Abela għandha tkun ta' €9,600 fis-sena u għandha tibqa' hekk pagabbli sakemm tintemm il-kirja a tenur tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16.

**Konklużjoni**

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;

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

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat Jason Abela.

**Tilqa'** l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni (Kap 319).

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

**Tiċħad** is-Sitt Talba tar-rikorrenti;

**Tilqa'** l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

**Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Jason Abela tal-fond bin-numru ħmistax (15), f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikoli 37 jew 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

**Tilqa'** t-Tieni, Tielet, Raba' u Ħames talba limitatament u dana billi, abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikoli 37 jew 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja

**Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

**Tillikwida** l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **mija u għaxart elef, sebgħa mija u disgħa u disgħin Euro (€110,799)** u għalhekk:

**Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **mija u għaxart elef, sebgħa mija u disgħa u disgħin Euro (€110,799)** kif hekk likwidata.

**Bħala rimedju ulterjuri**, il-Qorti;

**Tordna** illi, mill-1 ta' Jannar 2024 sa meta tiskadi l-kirja skond il-Liġi, il-kera dovuta minn l-intimat Jason Abela, bħala inkwilin tal-ħanut 15, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, lir-rikorrenti bħala sidien, għandha tiżdied minn dik imħallsa fil-preżent għal kera annwali ta' €9,600, pagabbli ratealment kull tlett xhur bil-quddiem.

**Dwar spejjeż**, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' erbgħa minn ħamsa (4/5) mill-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat Jason Abela għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu.

**Imgħax** mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

**Rita Sciberras -** Deputat Reġistratur