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 187/2021 FDP

Fl-ismijiet

Godfrey Cosaitis
[K.I. Nru 558961(M)]

Vs

Avukat ta’ L-Istat

u

Vincenza Abela
[K.I. Nru 0569860(M)]

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta’ Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Godfrey Cosaitis huwa l-uniku proprjetarju tal-fond bin-numru uffiċċjali ħamsa [5], Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk, liema fond huwa wiret mingħand Virginia armla ta’ Joseph Camilleri li mietet nhar it-tlieta u għoxrin ta’ Marzu tas-sena elf, disa' mija tmienja u disgħin [23.03.1998] u permezz ta’ l-aħħar testment tagħha fl-atti tan-Nutar John Gambin tat-tlieta u għoxrin ta’ Ottubru tas-sena elf, disa' mija sebgħa u tmenin [23.10.1987] hija nnominat bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti Godfrey Cosaitis.*

2. *Illi d-Dikjarazzjoni Kawża Mortis ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Marthese Felice tas-sebgħa u għoxrin ta' Lulju tas-sena elf, disa' mija tmienja u disgħin [27.07.1998] u l-proprjetà mertu ta' din il-kawża ossia dik bin-numru uffiċċjali ħamsa [5] Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk ġiet dikjarata.*

3. *Illi oriġinarjament il-fond in kwistjoni kien inkera mill-antekawża tar-rikorrenti lill-ġenituri ta' l-intimata li baqgħu jgħixu fil-fond sa mewthom u stante li l-intimata kienet għadha tgħix magħhom fil-ġurnata tal-mewt tagħha, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kellha dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'kera miżera. In oltre, b'din l-istess liġi t-tfal ta' l-intimata Abela x'aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja b'dana li l-esponenti ma għandu ebda speranza li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond tul ħajtu stante li l-intimata Abela hija ta' l-eta tar-rikorrenti u għandha tfal jgħixu magħha.*

4. *Illi għalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss għal sena li tiġġedded minn sena għal sena, r-rikorrenti m'għandu ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kirja.*

5. *Illi l-kera li r-rikorrenti obbligat li jirċievi hija ai termini ta' l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula li r-rata tal-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment kien fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.*

6. *Illi l-kera li l-intimata obbligata tħallas il-minimu stabbilit mill-liġi ossija €209.90c fis-sena u dan minkejja li l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonjiet ġew mibdula bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi għalhekk ir-rikorrenti u l-antekawża tiegħu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

8. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet 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 Artikolu ta` l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

9. *Illi teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostrett jiriċevi fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien iġib li kieku qiegħed jinkera fuq is-suq miftuħ, b'dana li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlini.*

10. *Illi r-rikorrenti m`għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hu ma jistax iżid il-kera b`mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta` Malta.*

11. *Illi r-rikorrenti qiegħed isofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

12. *Illi r-regolamenti ta` kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta` min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

13. *Illi in oltre, l-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta` Malta jiddistingwi fil-protezzjoni tal-kirja dawk il-persuni li kienu qed jokkupaw dar ta` abitazzjoni qabel l-1 ta` Ġunju 2008 u dawk li kienu qed jokkupaw dar ta` abitazzjoni wara l-1 ta` Ġunju 2008 stante illi ulied il-wild tal-inkwilin wara l-1 ta` Ġunju 2008 il-kirja ma kinitx testendi għalihom waqt illi qabel l-1 ta` Ġunju 2008 il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta` Malta tat protezzjoni mhux xierqa lill-dawn l-ulied il-wild.*

14. *Illi jirrileva ulterjorament li din tammonta għal diskriminatorja kemm ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

15. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta` Ġunju 2005.*

16. *Illi l-valur lokatizzu tal-fond de quo huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi b'tali mod illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 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 bejn ulied u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta imma wkoll*

jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż numru ta' drabi mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

17. *Illi fil-każ odjern ma hemmx dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

18. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jħoss li fir-rigward tiegħu qiegħed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfrontt 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-intimata Vincenza Abela tal-fond bin-numru ħamsa (5), Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Vincenza Abela mill-fond de quo.*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kawża ta' nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

iv. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi u ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż.

2. Rat illi fis-6 ta' Mejju 2021, l-intimata **Vincenza Abela** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. Illi fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikorrenti irid jġib prova tat-titolu li fuqu qed jibbaża l-azzjoni odjerna;

2. Illi, inoltre, in linea preliminari, l-esponenti m'hijiex il-leġittima kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talavolta jkunu spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jingħata mill-konvenuta, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta. Illi l-esponenti assigurat li tottempera ruħha ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandha tiġi hekk dikjarata u meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;

*Illi kif ingħad fis-sentenza fl-Angela sive **Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim' Ministru et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012:*

"Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin".

3. Illi, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, l-ilment tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa totalment infondat fil-fatt u fid-dritt billi, kif jirriżulta ċar mill-qari tar-rikors promotorju ta' l-istess rikorrenti, huma baqa' s-sid tal-proprjeta', u bħala tali għadu vestit b'jeddijiet in re, u għalhekk l-ilment proprju tal-istess rikorrenti kif dedott ma jirrigwardax teħid ta' proprjeta' iżda kontroll ta' użu tal-istess. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx peress illi kera tikkostitiwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjeta'. Għaldaqstant ir-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`.

*Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Bugeja et vs. Avukat Ġenerali**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2009:*

"każ ta' kontroll ta' użu ta' proprjeta`, bħal ma huwa l-każ in eżami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda se mai jista' jaqa' entro l-parametri taħt il-protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea".

Illi, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, stante lill-esponenti hija żmien konsiderevoli tgħix hemmhekk, hija għamlet spejjeż

konsiderevoli fil-fond inkluż spejjeż ta' manutezzjoni strutturali li normalment jagħmel tajjeb għaliha s-sid bħal bidliet fis-saqaf, tikħil u tibjid u dan kif ser jiġi pruvat matul il-kors tal-proċeduri;

4. Illi, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, il-kirja li minnha qed jilmenta l-attur u li hija l-mertu ta' dawn il-proċeduri damet tiġi aċċettata għal diversi snin, addiritura, qabel l-1990 sal- 2018. Din baqgħet tiġi aċċetata mingħand l-esponenti u għaldaqstant din titqies bħala aċċettazzjoni taċita tal-istess kirja fis-somma li din kienet qed titħallas. Kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba, u fl-ebda ħin qatt u ħadd ma talab xi żjieda u/jew xi awment. Għalhekk l-attur ma jistax issa jilmenta dwar kirja li kienet qed tiġi aċċettata għal diversi snin, inkluż minnu stess, u lanqas ma jista' jilmenta li d-drittijiet fondamentali tiegħu kienu qed jiġu fil-frattemp ivvjolati la darba l-kirja kienet qed tiġi aċċettata mingħajr oġġezzjoni. Illi inoltre t-teħid tal-istess fond mingħand l-esponenti għandu jirriżulta li jkun leżiv tad-drittijiet tagħha anki fil-kuntest ta' dawk li huma legitimate expectations tagħha ladarba ilha tabita fl-istess fond għal diversi snin bħala l-fond ta' residenza tagħha, għamlet fih spejjeż konsiderevoli sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan anke kif ser jirriżulta matul il-mori ta' din il-kawża;

5. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-konvenuta Abela żgur li m'għandha l-ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u huwa għalhekk li qatt ma tista' tkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw. Naturalment, fil-każ odjern m'hemm l-ebda lok għal danni li jkunu attribwiti lejn l-istess konvenuta;

6. Illi, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-esponent u dan kemm għaliex m'huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti illi titratta u tiddeċiedi tali talba, kemm għaliex, kif gja' ingħad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, ossija miċ-ċittadin.

7. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tkun kkundannata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-istat.

8. Illi għalhekk, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt billi la tista' tirriżulta leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 37 ta l-Kostituzzjoni ta' Malta, u lanqas bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

3. Rat illi fil-17 ta' Mejju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

ILLI, preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova ċara u skond kif trid il-liġi kemm tat-titolu tiegħu għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża, kif ukoll tal-kirja li allegatament hija rregolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

ILLI, preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrent qed jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu;

ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll qed jagħti lok għal diskriminazzjoni bi ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent 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:

ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali lment 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;

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-rikorrent, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

ILLI peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu 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;

ILLI, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. 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;

ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles.";

ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

ILLI jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien li jagħtu dan il-fond b'kiri u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

ILLI, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

ILLI, dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-istess artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment, u ċioe li r-rikorrent juri li qed jiġi ddiskriminat 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;

ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrent jkun jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, irid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrent jallega vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, jgħid ukoll għall-finijiet u effetti kollha, illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;

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-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat illi fis-27 ta' Ottubru 2021, wara d-debita awtorizzazzjoni tal-Qorti, l-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjonijiet ulterjuri fejn qal is-segwenti:

1. Illi bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura

l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Provi

5. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1998 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.
6. Rat l-affidavit ta' **Godfrey Cosaitis**, minnu ppreżentat fil-11 ta' Ġunju 2021 (fol 20) kif ukoll dokumentazzjoni in konnessjoni mat-titolu tar-rikorrent.
7. Rat illi fil-15 ta' Settembru 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-27 ta' Settembru 2021 (fol 57).
8. Rat illi d-domandi in eskussjoni ma sarux.
9. Rat illi permezz ta' rikors datat 10 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.
10. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2022, l-intimata Vincenza Abela ppreżentat l-affidavit tagħha (fol 93) u għarrfet illi għajr għal dokumentazzjoni dwar ċedoli ta' depositu, ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.
11. Rat in-nota b'ċedoli ta' depositu ppreżentati fit-30 ta' Mejju 2022 mill-intimata Abela.
12. Rat illi fid-29 ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti ddikjara illi l-kumpens li kien qed jintalab kien mis-sena 1987 'il quddiem.
13. Rat illi fl-1 ta' Diċembru 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.
14. Rat illi fit-12 ta' Diċembru 2022, ir-rikorrent ippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub.
15. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-20 ta' Frar 2023.
16. Rat illi Vincenza Abela ma ppreżenta ebda sottomissjonijiet.
17. Rat illi fl-20 ta' Frar 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta li r-rikorrent Godfrey Cosaitis huwa l-propretarju tal-fond 5, Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk, hekk kif huwa wirtu mingħand zitu Virginia Camilleri, illi mietet fit-23 ta' Marzu 1998.

19. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna kien ilu mikri lill-familja ta' l-intimata Vincenza Abela sa mis-snin sittin, fejn Vincenza Abela tikkontendi fl-affidavit tagħha, illi ilha tgħix fih sa mis-sena 1966 filwaqt illi r-rikorrenti ppreżentat riċevuta ta' ħlas ta' kera għal sitt xhur maħruġa lil Giuseppe Abela fl-10 ta' Lulju 1968 (fol 51).

20. Jirriżulta illi Vincenza Abela tikkonferma illi l-post kien ingħata lill-famlja tagħha permezz ta' "social housing" u illi llum-il ġurnata qiegħda tgħix fih hi flimkien ma' bintha Cassidy Tonna u t-tifel tagħha Elias Dalli (fol 94).

Provi

21. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huwa l-uniku propretarju tal-fond 5, Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk, u dana wara li wirtu mingħand zitu, Virginia Camilleri, u dana kif jidher fid-Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Marthese Felice illi ġie ppublikat fis-7 ta' Awissu 1998 (fol 46).

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 57 - 77)

18 Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni ta' diversi regolamenti u liġijiet, illi huma pertinenti għal dan l-eżerċizzju vis a vis l-inkarigu tagħha, illi huma parti mir-referenzi annessi ma' din ir-relazzjoni.

19 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond fl-istat kif kien waqt l-aċċess u ċ-ċokon tiegħu, l-valur tal-propjeta' fis-suq liberu illum huwa ta' mija u għoxrin elf Ewro (€120,000.00).

20 Illi l-valur lokatizzju mis-sena 1998 'il quddiem fuq stadji ta' ħames snin huwa elenkat:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1998	2003	€ 950.00
2004	2009	€ 1,600.00
2010	2015	€ 2,800.00
2016	2021	€ 4,800.00

> *Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.*

23. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, irrelatat mis-sena 1998 'il quddiem, skond kif mitlub mir-rikorrenti fil-verbal tal-24 ta' Mejju 2021, għalkemm sussegwentement, fil-verbal tad-29 ta' Settembru 2022, wara li r-rapport kien redatt u maħluf u l-provi kienu ngħalqu, ir-rikorrenti ddikjara li ried kumpens mis-sena 1987 'il quddiem.

24. Il-Qorti tqis illi ladarba d-direzzjoni mogħtija inizjalment mir-rikorrenti kienet sabiex issir stima mis-sena 1998 'il quddiem, l-indikazzjoni li l-kumpens kellu jkun mis-sena 1987 'il quddiem kien tardiv stante illi sar meta l-istadju tal-provi kollha kien magħluq u r-rapport peritali kien ppreżentat, maħluf u mhux eskuss mir-rikorrenti stess.

25. Jingħad ukoll illi fis-sottomissjonijiet dettaljati tal-abbli difensur tar-rikorrenti, kalkoli għal kumpens saru mis-sena 1998 'il quddiem.

Difiżi mqajjma

26. Jirriżulta illi l-intimata Vincenza Abela, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellha tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandha u għalhekk ma kellhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

27. 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. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra Vincenza Abela</u>

28. L-intimata Vincenza Abela, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

29. 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.

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

31. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Vincenza Abela saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

32. 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.

33. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Vincenza Abela kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

34. L-intimata ukoll saħqet illi hija ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qegħda 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.

35. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

36. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

37. 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

38. 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, l-intimati George u Pauline Gatt, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

39. 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>

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

41. 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.

42. 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 mġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

43. 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-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

44. 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."*

45. 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."*

46. 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."*

47. 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.

48. 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."*

49. 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.

50. 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.*

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

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

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

53. 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."*

54. 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. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

55. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

56. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, 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 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

57. 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)."*

58. 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.

59. Fil-każ suċitat ingħad:

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

60. 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).*

61. 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."*

62. 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, skond Abela kienet ilha sa mis-sena 1966, filwaqt illi skond dokument eżebit mir-rikorrent stess, kien ilu sa mill 10 ta' Lulju 1968 żgur. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

63. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €210 kull sena – ċedoli ta' depositu ppreżentati minn Vincenza Abela juru illi l-aħħar kera depositata għas-sena 2022-2023 kienet ta' €230 (fol 100) filwaqt illi dik għas-sena 2021-2023 kienet ta' €210 (fol 96).

64. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent 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-rikorrent.

65. 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).*

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

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

68. 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.

69. 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.

<u>Kumpens</u>

70. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu 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.

71. 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.

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

73. Jirriżulta li r-rikorrent talab 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

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

75. Jirriżulta illi l-fond sar tar-rikorrent permezz ta' trasferiment Causa Mortis illi sar fis-27 ta' Lulju 1998, hekk kif huwa wirtu mingħand zitu, Virginia Camilleri.

76. Jirriżulta illi ghalkemm wirtu mingħand zitu, fil-verbal tal-24 ta' Mejju 2021 ġie indikat li kumpens kellu jkun mis-sena 1998 'il quddiem, u l-perit Tekniku rrelatat fuq il-linji hemm stabbiliti kif rikjesti mir-rikorrent.

77. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Jannar tas-sena 1998** 'il quddiem.

78. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-22 ta' Marzu 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

79. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

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

80. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

81. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

82. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

83. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**1 ta' Ġunju 2021**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

84. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Jannar 1998 sa Ġunju 2021, ossija tlieta u għoxrin sena u sitt xhur, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita' u anke in vista ta' ġurisprudenza dwar kumpens f'każ ta' wirt, ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u għoxrin sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1997 sa Ġunju 2021.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

85. 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 jigi 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."*

86. 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 succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan 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."*

87. 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.

88. 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.

89. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Lulju 1998 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u għoxrin sena nieqes xahar, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrent ingħata rimedju biex jissana il-vjolazzjoni minnu sofferti.

90. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erbgha u għoxrin sena (24), għal fini ta' prattiċita' fil-kalkoli, peress illi tinsab ċert li xahar differenza f'kumpens ma għandhiex twassal sabiex d-deċiżjoni ta' dina l-Qorti tiġi mibdula.

91. 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 Percepibbli (€)	Snin	Xhur	TOTAL			
1997	2003	950	7		6650			
2004	2009	1600	6		9600			
2010	2015	2800	6		16800			
2016	2020	4800	5		24000			
2021	2021	4800	0	6	2400			
	Numru ta' Snin		24					
				TOTAL	**59450**			
			Naqqas 30%		17835			
		Bilanc				**41615**		
			Naqqas 20%			8323		
				TOTAL Danni Pekunjarji			**33292**	
Kera Mhallsa								
Minn	Sa	Kera	Snin	TOTAL				
1998	2009	34.94	12	419.28				
2010	2012	185	3	555				
2013	2015	197	3	591				
2016	2018	206	3	618				
2019	2021	210	3	630				
	Numru ta' Snin		24					
		TOTAL		2813.28				
				Naqqas Kera Mhallsa			**2813.28**	
				BILANC Danni Pekunjarji				**30478.7**
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	Snin	Total						
500	24	12000						
				ZID Danni Non Pekunjarji				**12000**
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**42478.7**

92. 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.

93. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 5, Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk għandu jkun ta' **tnejn u erbgħin elf, erbgħa mija u tmienja u sebgħin Euro u sebgħin ċenteżmu (€42,478.70)**

Rimedju Ulterjuri

94. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Vincenza Abela tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, partikolarment dawk ġia msemmija mill-intimata stess, ossija Cassidy Tonna u binha Elias Dalli, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

95. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

96. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Vincenza Abela ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

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:

Tilqa' l-ħames u sitt eċċezzjoni ta' l-intimata Vincenza Abela filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimata Vincenza Abela.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfrontt tar-rikorrent George Cosaitis, 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-intimata Vincenza Abela tal-fond bin-numru ħamsa (5), Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet

fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tilqa' t-tieni, tielet u raba' talba u dana billi:

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' **tnejn u erbgħin elf, erbgħa mija u tmienja u sebgħin Euro u sebgħin ċentezmu (€42,478.70)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tnejn u erbgħin elf, erbgħa mija u tmienja u sebgħin Euro u sebgħin ċenteżmu (€42,478.70)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrent George Cosaitis filwaqt illi l-intimata Vincenza Abela għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur