QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 06 ta' Dicembru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 207/2020 AF

Karl Borg

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Rose Sammut

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Karl Borg, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponent huwa proprjetarju tal-fond "Casa Sammut" 5B, gieli identifikat ukoll bin-numru 6, gewwa Triq Braille Santa Venera.

Din il-proprjetà kienet inbniet mis-sidien originali d-defunta Mary Sammut u mid-defunt zewgha Joseph Sammut fuq porzjon art li huma kienu akkwistaw b'titolu ta' cens perpetwu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius datat it-tlettax (13) ta' Frar tas-sena elf disgha mija u tnejn u sittin (1962).

Din il-proprjetà kienet giet mikrija mid-defunti Joseph u Mary Sammut lid-defunt Edward Sammut u lil martu il-konvenuta Rose Sammut (liema Rose Sammut kienet tigi oht l-imsemmija sid originali Mary Sammut) u ilha hekk mikrija sa mis-sena elf disgha mija u tlieta u sittin (1963).

Din il-kirja ghaddiet ghal fuq l-attur meta hu akkwista l-istess fond precitat permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat l-ghaxra (10) ta' Frar tas-sena elfejn u sittax (2016).

Bl-emendi tal-Att X tat-2009 il-fond imsemmi proprjetà tal-attur illum ghandu kera ta' €200.00 (mitejn euro) fis-sena pagabbli in kwantu ghal €100.00 (mitt euro) kull sitt xhur bil-quddiem – u dan kif dikjarat mill-inkwilin fic-cedola ta' depozitu fil-Qorti tal-Magistrati numru 367/2020, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "B" u stante li din ir-rata ta' kera giet pattwita fl-1 ta' Ottubru 2010, ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u ai termini tal-istess ligi, ir-rata tal-kera tibqa' hekk minghajr awmenti ulterjuri.

L-attur kien u għadu obbligat bil-liġi illi jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba l-provvediment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-

istess Kap. 69 difatti jgħid illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera sa masimu li ma teċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

Ghalkemm dahlu fis-sehh l-Att X tal-2009, l-Att V tal-2010 u l-Att XXVIII tal-2019 bl-allegat ghan li itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-attur peress li xorta wahda l-imsemmija kera li l-konvenuta trid thallas abbazi ta' l-istess ligi huwa dak pattwit ta' ta' €200.00 fis-sena pagabbli in kwantu ghal €100.00 kull sitt xhur bil-quddiem. Anke l-kera stabbilita a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ligi (prezentement €209.90) fis-sena, li ghalkemm minimament aktar minn dak pattwit bejn il-konvenuta u l-aventi causa tal-attur lura fl-1 ta' Ottubru 2010 xorta wahda hija irizorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u inoltre bi pregudizzju kontra l-attur, a tenur tal-istess ligi, t-tfal tal-konvenuta jistghu jkollhom il-jedd li jirtu l-kirja jekk jirnexxilhom jissodisfaw r-rekwiziti stipulati fl-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Għalhekk ir-rikorrenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tad-dar tagħhom u lanqas ma huwa possibbli għar-rikorrenti li jawmentaw il-kera b'mod li tirrifletti dak li tista' attwalment trendi l-proprjetà tagħhom fis-suq liberu.

L-isproporzjon huwa tant kbir li bil-mekkanizmu previst mill-ligi l-attur qatt ma ser jinghata kera ekwa u relatata mal-valur fuq is-suq hieles ghaz-zmien li l-fond jibqa' f'idejn l-inkwilina.

Ghalhekk l-attur gie u qieghed jigi imcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma qieghed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-possess tal-istess fond.

Il-fond fis-suq hieles jiswa ta' lanqas tlett mija u hamsin elf euro (€350,000) u jgib kera ta' mill-anqas elf euro (€1,000) fix-xahar

u di più illum il-gurnata suppost l-esponent huwa liberu li jaghzel jekk jikrix il-proprjetà tieghu lil terzi, jekk jzommu battal u jekk jbieghu.

Effettivament bl-istat li hija l-ligi, l-attur m'ghandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew renditu reali u gust ghall-istess fond u aghar minn hekk, anke li kieku l-attur xtaq ibiegh l-istess fond, lanqas ma jista' jaghmel hekk hlief b'inkwilin sedenti u kwindi bi prezz redikolament baxx li ma jirrispekkjax il-valur attwali tal-proprjetà.

Il-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzoni ta' Malta, mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea (2012/C 326/02).

Ghalkemm il-konvenuti gew debitament interpellati sabiex jirrimedjaw b'mod effettiv il-precitat ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur u sabiex jikkompensawh b'mod gust u xieraq, u dan permezz ta' l-ittra ufficcjali bin-numru XXX/2020 fl-ismijiet premessi.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddecidi illi minhabba l-fatti suesposti qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-attur kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u mill-Artikolu 17 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea (2012/C 326/02);

2. Tiddikjara u tiddeċiedi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, illi l-provvedimenti tal-Kap. 16 u Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu jolqtu l-proprjeta' tal-attur fuq imsemmija jiksru d-drittijiet fondamentali tal-istess attur kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u mill-

Artikolu 17 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea (2012/C 326/02) u huma konsegwentement nulli u / jew inapplikabbli għar-rigward tal-proprjetà tal-attur fuq imsemmija, cioè tal-fond "Casa Sammut" 5B, gieli identifikat ukoll bin-numru 6, gewwa Triq Braille Santa Venera;

3. Tagħti għalhekk, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, dawk l-ordnijiet, rimedji u direttivi li tqis xierqa u opportuni sabiex twettaq u tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-attur hekk kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u mill-Artikolu 17 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea (2012/C 326/02), fost affarjiet oħra, billi (i) jinghata l-pussess effettiv tal-fond "Casa Sammut" 5B, gieli identifikat ukoll bin-numru 6, gewwa Triq Braille Santa Venera lill-attur u għalhekk tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, tizgumbra mill-istess fond proprjeta' tal-attur, u (ii) tikkumpensa lill-attur minhabba l-fuq premess billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni xieraq u gusti lill-attur għaż-żmien kollu li matulu kienu qed jinkisru d-drittijiet fondamentali tieghu u tal-aventi kawza tieghu kif suesposti; u dana taħt il-provvedimenti kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali bin-numru XXX/2020 (Dok. "C") kontra il-konvenuta li hija minn issa ngunta sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-thaddiem tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà in

kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara il-kirja originali huma kellhom jidhlu f'kirja sfurzata mal intimati Richard mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qieghdin jircievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.

L-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

Qabel xejn ir-rikorrent irid igib l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandu fil-fond mertu ta' din il-kawza u cioè ta' Casa Sammut 5B maghruf ukoll bhala 6, Braille Street, St. Venera.

Preliminarjament jigi eccepit li r-rikorrenti m'ghamlux uzu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raguni principali ghaliex ir-rikorrenti fethtu din il-kawza mhijiex as such minhabba li l-fond in kwistjoni qieghed jigi mikri izda semmai minhabba li l-kera li qed ihallsu l-intimati hija wahda baxxa wisq meta wiehed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti jitolbu zieda fil-kera b'talba f'dak is-sens lir-Rent Regulation Board.

Ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjon. Illi f'dan il-każ, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex

hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà.

Minghajr pregudizzju ghal fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesa' hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap. 69 huma mirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi specjali l iskont li juggustifikaw lil-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens.

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.

Isegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u cioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

Jigi enfasizat li fil-kazijiet ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta*** il-Qorti Ewropeja kienet waslet ghal

konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f'dawk il-kazijiet u f'dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kazijiet partikolari.

Mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimata Rose Sammut, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok u preliminarjament l-attur ghandu jipprova it-titolu tieghu fuq il-proprjetà mertu tal-azzjoni u/jew il-*locus standi* tieghu f'dawn il-proceduri, tenut kont ukoll tal-fatt li, mill-kopja tal-att pubbliku ta' donazzjoni datat 10 ta' Frar, 2016, jirrizulta li d-donanti kienet hemmhekk irrizervat favur taghha l-uzufrutt fir-rigward tal-fond donat.

Fit-tieni lok l-esponenti tiddikjara li mhijiex il-legittima kuntraditrici tal-azzjoni odjerna u dana in vista tal-fatt li sakemm it-talbiet tal-kawza jirrigwardjaw allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali l-ebda wahda minn tali talbiet attrici m'huma jew jistghu jigu indirizzati fil-konfront taghha. Effettivament ghall-vjolazzjonijiet lamentati mill-attur, gjaladarba dawn jigu pruvati, oltre li ghal kwalunkwe kumpens mitlub konsegwenti ghall-istess, jista' jwiegeb biss l-Istat ta' Malta u mhux l-esponenti. Konsegwentement l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

Interament minghajr pregudizzju ghas-surreferit u sakemm jirrigwardja allegazzjonijiet dwar il-hlas ta' kera talvolta spettanti lir-rikorrenti, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu tenut kont li fil-kuntest

tal-fatti kif minnu stess ammessi permezz tal-azzjoni odjerna, l-Istat Malta lanqas ma jista' jinghad li mar oltre il-margini wiesgha t'apprezzament koncess lilu mill-kazistika applikabbli tenut kont li, fl-ahjar ipotezi, ir-rikorrenti akkwista l-proprjetà odjerna volontarjament permezz ta' att ta' donazzjoni liema att huwa seta' trankwillament irrifjuta. Jirrizulta wkoll li, kif jinsab eccepit permezz tal-ewwel eccezzjoni, id-donanti kienet f'dak il-kaz irrizervat l-uzufrutt rigwardanti l-fond mertu tal-kawza favur taghha u kwindi huwa car li sal-lum mhux biss ir-rikorrenti ma ppruvax xi drittijiet gew lezi fil-konfront tieghu mill-Istat Malti imma wkoll li jekk iressaq prova ta' dan, dan ikun b'referenza ghal dati certament posterjuri ghall-ghaxra (10) ta' Frar, elfejn u sittax (2016).

Ukoll interament minghajr pregudizzju ghas-surreferit, l-azzjoni odjerna hija fi kwalunkwe kaz intempestiva tenut kont li l-attur naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji koncessi lilu mil-ligi llum vigenti, senjatament mill-art 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta). *Multo magis* jinghad li l-kera gravanti l-fond skont il-ligi kienet diga` dik applikabbli meta r-rikorrenti volontarjament accetta d-donazzjoni li saret lilu. Sal-lum jidher li ma ha ebda azzjoni kif tippermettilu l-ligi sabiex jitlob revizjoni tal-istess kera skont l-artikolu surreferit u anzi fix-xhur li ghaddew shaansitra kien offra lill-esponenti id-dritt li tibqa' tabita fl-istess fond b'titolu ta' kommodat gratuwitament. Kwindi *multo magis* lanqas jistghu jitqiesu gustifikati t-talbiet tieghu, b'mod partikulari it-talbiet sabiex jeskludi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta oltre r-ripreza tal-pussess tal-fond.

Inoltre jinghad li, ukoll minghajr pregudizzju ghas-surreferit, skont kazistika kostanti kemm ta' dina l-Onorabbli Qorti u kif ukoll tal-Onor. Qorti Kostituzzjonali, fi kwalunkwe kaz, dina l-Onorabbli Qorti m'hijiex dik kompetenti sabiex tordna r-ripreza tal-fond jew l-izgumbrament tal-esponenti minnu u inoltre anke fir-rigward tal-art. 12B sopracitat qatt ma nstab li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Dan qieghed jinghad ai fini ta' kompletezza u tenut kont ukoll tal-fatt li r-rikorrenti ma jidhirx li qed iressaq talbiet fir-rigward ta' tali artikolu u kwindi, ghalhekk ukoll, dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex u ma tistax

tordna r-ripreza tal-pussess tal-fond tenut kont tal-fatt li l-pussess taghha huwa tutelat ukoll mill-istess artikolu tal-ligi.

Lanqas jista' jinghad li hemm xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-kaz in ezami tenut kont il-margini wiesa' ta' apprezzament koncess lill-Istat fil-legizlazzjoni koncernata u tenut kont tal-fatti partikulari ta' dan il-kaz fejn, kif ser jigi pruvat, l-esponenti illum hija armla minn zewgha, ghandha kwazi disghin (90) sena u tghix wahedha fid-dar b'tali mod li, ukoll skont il-ligi vigenti u bil-kontra ta' dak li jghid l-attur permezz tar-rikors promotur, l-attur jista' certament janticipa li ser jiehu lura l-pussess tal-fond odjern mal-mewt tal-esponenti.

Ghandu jigi wkoll debitament ikkunsidrat li l-esponenti kienet accettat li tibda tokkupa l-fond odjern meta, flimkien ma' zewgha, kienu accettaw il-proposta tas-sidien precedenti tal-istess fond odjern illi jivvakaw mill-fond precedentement okkupat minnhom, proprjeta` tal-istess sidien, u kwindi jibdew jabitaw fil-fond odjern – li dak iz-zmien kien fi stat *shell form* - fejn l-esponenti u zewgha ghaddew a spejjez taghhom id-dawl u l-ilma, stallaw il-madum, il-kmamar tal-banju u wkoll il-bibien u l-ghamara kollha u dejjem wettqu kull manutenzjoni u riparazzjoni relattiva ghall-istess fond minghajr ebda kontribut jew ghajnuna da parti tal-attur u/jew tal-awturi tieghu.

Ghar-ragunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra fir-raba' lok jispetta lill-attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2021 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2016 sas-sena 2020.

Rat illi l-intimata ġiet nieqsa fil-5 t'April 2022.

Rat illi fl-udjenza tal-4 t'Ottubru 2022 il-werrieta tal-intimata ddikjaraw illi kienu rritornaw iċ-ċwievet tal-fond "Casa Sammut" 5B magħruf ukoll bħala 6, Triq Braille, Santa Venera, lir-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Marzu 2023 il-Qorti ordnat il-prosegwiment tal-kawża limitatament fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fit-12 ta' Ġunju 2023.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, l-attur qiegħed jitlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tiegħu.

Qabel xejn, in vista taċ-ċessjoni tal-kawża fil-konfront tal-intimata Rose Sammut, din il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet minnha sollevati.

Il-kawża ta' llum tikkonċerna l-fond "Casa Sammut" 5B magħruf ukoll bħala 6, Triq Braille, Santa Venera. Din il-proprjetà dderivat għand ir-rikorrenti b'kuntratt ta' donazzjoni tal-10 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef minghand Maria Sammut li giet nieqsa fl-1 ta' Marzu 2019.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja bdiet tiddekorri favur Edward (mejjet) u Rose (l-intimata li ġiet nieqsa fil-mori tal-kawża) konjuġi Sammut fis-sena 1936. Bi ftehim milħuq bejn is-sidien (l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti) u l-inkwilin ai termini ta' ftehim tal-1 t'Ottubru 2010 u b'applikazzjoni ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 1531C tal-Kap 16, ġie maqbul illi l-kera kellha tawmenta għal €200 fis-sena. Ġie ulterjorment miftiehem illi l-kera kellha tkun fissa għad-durata kollha tagħha.

Fil-mori ta' dawn il-proċeduri senjatament wara li ġiet nieqsa Rosa Sammut fil-5 t'April 2022, il-werrieta tagħha rrilaxxjaw il-fond *de quo* u rritornawh lura lir-rikorrenti bil-pussess battal. Madanakollu, lil hinn minn dak illi ftehmu dwaru l-partijiet ikkonċernati u lil hinn mill-fatt illi r-rikorrenti kiseb lura l-fond bil-pussess battal, jirriżulta li din il-kirja li ilha għaddejja għexieren ta' snin, hija waħda protetta bil-liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti u l-ante kawża tiegħu kienu marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

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

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm ai termini tal-Artikolu 4 u 4A li in ogni każ jillimita lill-Bord li Jirregola l-Kera li jawmenta l-kera għal ammont illi ma jaqbiżx it-2%.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €355,000 fis-sena 2020 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €10,140 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess

tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandu tabilħaqq jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà mertu tal-kawża u dawn il-provi ma kinux kontestati. Fuq kollox, mhux kontestat illi Rose Sammut dejjem ħallset il-kera lir-rikorrenti jew lill-awturi tiegħu fit-titolu, fatt li impliċitament ifisser li rrikonoxxiethom bħala sid il-kera.

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tieghu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum

in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni*."

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

> "*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat 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). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962.*

Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma ressaq l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, la darba bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jintlaqtux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi l-attur ma jistax javvanza pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-jedd tieghu kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement, ma hemmx il-ħtieġa li tiġi mistħarrġa ulterjorment l-applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimat Avukat tal-Istat ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata u għalhekk il-Qorti tqis illi r-ripetizzjoni *ad nauseum* tal-istess prinċipji regolatorji għandha kemm jista' jkun tiġi evitata.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily

extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami. Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-

[1] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

[2] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Stabbilit dan kollu, din il-Qorti tqis illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and** Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223.

ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-Qorti kkonkludiet illi għalkemm l-introduzzjoni tal-Kap 69 kellu għan leġittimu, l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm thallset kera mill-inkwilina. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti kellhom dritt jipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huwa suppost irceva kull xahar, ir-rikorrenti lanqas kien qed jircevih kull sena.

Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kien ser issib jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kap. 69 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti kien qieghed jingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tieghu. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-introduzzjoni tal-Kap. 69 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li setghu jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li r-rikorrenti qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fis-sentenza ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Huwa minnu li r-rikorrenti u l-awturi tieghu fit-titolu qatt ma rrifjuta l-kera biss għamlu x'għamlu, l-ante-kawża tal-attur *qua*

sidien ma setgħux jipprevedu li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kien ser jinterferixxu b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjeta' tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs Malta intqal proprju li:

> *"at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..."*

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

> *"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."*[4]

Dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi r-rikorrenti garrab ksur tal-jedd tieghu għat-tgawdija ta' ħwejjgu, kif imħares taħt l-ewwel artikolu tal-1 Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni. Madanakollu din il-Qorti tqis illi galadarba d-donatrici tal-fond kienet zammet ghaliha l-uzufrutt tieghu, r-rikorrenti seta' biss garrab lezjoni <u>wara</u> li giet nieqsa hija. Jirrizulta li Mary Sammut (donanti) giet nieqsa fl-1 ta' Marzu 2019. Ghaldaqstant l-uniku kumpens li

[4] Ara wkoll: **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). F'din is-sentenza l-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

ghandu jedd ghalih ir-rikorrenti huwa dak relattiv ghall-perjodu bejn l-1 ta' Marzu 2019 u data tal-prezentata tar-rikors promotur 25 ta' Settembru 2020.

Il-Qorti qeghda tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien qasir li dam ir-rikorrenti ibati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt li l-inkwilina kienet in-nanna materna tar-rikorrenti odjern.

Skond l-istima tal-perit il-kera percipibbli ghal dan il-perjodu setghet tkun €17,000. Bit-tnaqqis skond gurisprudenza tal-Qorti Ewropea u ta' dawn il-Qrati, il-kumpens jonqos bit-30% u 20% rispettivament minhabba l-ghan legittimu u l-incertezza. Meta mbaghad jitnaqqas il-kera attwalment percepita il-Qorti tqis li l-ammont ta' €10,000 bhala danni pekunarji huwa sodisfacenti. Ma' dan il-Qorti qeghda zzid ukoll €500 bhala danni non-pekunarji.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tqis illi dawn it-talbiet ġew sorvolati minnufih malli ġiet fi tmiemha l-kirja.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba kif dedotta.

3. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ ghaxart elef u hames mitt Ewro (€10,500) kwantu għas-somma ta’ ghaxart elef Ewro (€10,000) rappreżentanti danni pekunjarji u ħames mitt Ewro (€500) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, b’dana però li nofs id-dritt tal-perizja teknika ghandu jkun a karigu tar-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG