QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Erbatax (14) ta' Diċembru 2023

Rikors Numru 219/2021 FDP

Fl-ismijiet

Clyde Meli
(KI nru 327870M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

U

John Mallia (0246370M) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 9 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

Illi kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, r-rikorrent Meli huwa l-proprjetarji tal-fond '83, Flat 4, Triq l-Ifran, Valletta'.

Illi l-fond de quo jinsab mikri lill-intimat John Mallia u dan sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-kera tal-1995.

Illi l-kera li l-intimat John Mallia qed iħallas huwa dak ta' mitejn u tlett Ewro fis-sena (EUR 203), meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar

minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-provvedimenti li jistabilixxu l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1994, kif applikabbli għall-finijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-kera li talvolta s-sid jista' jitlob mingħand l-inkwilin kif stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirriflettux il-kera ġusta kif rifless fis-suq ħieles.

Illi billi l-kera hija ffissata bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem ogħlew, llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.

Illi l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles iġib kera ta' mhux inqas minn elfejn Ewro (EUR 2000) fix-xahar;

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

Illi in oltre l-esponent huwa marbut b'mod indefinit u nġust u leżiv tad-drittijiet fondamentali tiegħu b'kirja mal-intimat Mallia, għaliex huwa jipprevedi bżonn li jkollu jbiegħ il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk jkun hemm opportunita' li hu jġib bejgħ favorevoli. Ir-rikorrent għandu jkun liberi li jiddesponi minn ħwejġu mingħajr xkiel u mingħajr l-iżvantaġġ fis-suq li jseħħ meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponent it-tgawdija sħiħa libera tal-proprjeta' tiegħu kif fuq intqal u għar-raġunijiet mogħtija.

Illi l-esponent għalhekk iħossu li fir-rigward tiegħu, minħabba l-fatti fuq esposti, hemm leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana kemm għaliex huma diskriminatorji fil-konfront tiegħu għaliex qiegħed jiġi pprivat mingħajr ma jingħata kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u ċioe' tal-fond fuq imsemmi '83, Flat 4, Triq l-Ifran, Valletta' u għaliex qiegħed jinżamm b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponi minn ħwejjġu b'mod liberu u tal-aktar vantaġġ għalih.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent umilment jitlob lil Din l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. *Tiddikjara li qiegħed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel*

Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża leżjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimat.

3. Tiddikjara għalhekk li l-intimat m'għandux iktar isib protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

4. Konsegwentament tagħti lill-esponent dawk ir-rimedji kollha l-oħra li jidhriliha xierqa u opportuni, fosthom il-ħlas tal-kumpens lill-esponent mill-intimat jew min minnhom minħabba l-okkupazzjoni tal-fond "de quo" kif sanċit mill-liġijiet tal-kera 'l fuq imsemmija, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Mejju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa dwar it-titolu li allegatament qed igawdi fuq il-fond internament immarkat bin-numru erbgħa (4) u li jinsab ġewwa l-blokka t'appartamenti li ġġib n-numru 83 ġewwa Triq l-Ifran, il-Belt Valletta;*

   2. *Bla ħsara għall-ewwel eċċeżżjoni, ir-rikorrent għandu wkoll iġib prova xierqa li turi kif l-appartament in kwestjoni huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   3. *Subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħa kkuntratta r-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tiegħu u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

   4. *F'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kienx sid tal-fond in mertu;*

   5. *Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrent seta' beda jkollu*

jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx mittiefsa;

6. *Bla ħsara għal dak preliminarjament eċċepit u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrent ġarrab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel il-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, «Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)». Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Bla ħsara għal dak preliminarjament eċċepit, u safejn imbagħad ir-rikorrent qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

   Il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

   Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u konsegwentement l- ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat.

   Illi għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. *Illi sa fejn ir-rikorrent qed jattakka id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jiġi*

eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Sabiex ir-rikorrent ikun jista' jallega li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieġ li jipprova li saret diskriminazzjoni miegħu fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ta' min jgħid ukoll li minkejja li qed jintalab li jinstab ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, fl-istess waqt ir-rikorrent naqas għal kollox milli jissostanzja din it-talba fil-premessi tar-rikors kostituzzjonali in mertu;

9. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet tar-rikorrent mgħandhomx jintlaqgħu;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu;

3. Rat illi fl-20 ta' Mejju 2021, l-intimat **John Mallia** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi l-attur irid jipprova t-titolu tieghu u li għandu l-locus standi rikjest mill-liġi sabiex jipproċedi b'dina l-kawża.

2. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap 9 ta' Malta tajjeb jingħad li skond il-proviso tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi huwa għalhekk aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad- Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli - li żgur mhux il-każ.

3. Illi Inoltre dwar l-ilment ta' sproporzjonalita' fil-kera, apparti li l-ammont ta' kera imsemmi mir-rikorrent huwa manifestament esaġerat, l-ammont ta' kera li qiegħed jipperċepixxi ma hijiex kera sproporzjonata tenut kont ukoll tal-fatt li f'ċirkustanzi bħal dawn, fejn jeżisti l-interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq anqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat mal-valur korrenti.

4. Illi jsegwi għalhekk illi l-Qorti ma għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni fil-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas iktar wiesa' u ċioe' mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponenti jirrileva illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok li jiġu konċessi r-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrent.

6. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi preġudikat minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur fis-suq attwali, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament rikjest tal-esponenti.

7. Illi xieraq wkoll jiġi sottolinejat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri u fil-fatt hemm diversi toroq li r-rikorrent seta' għażel dak iż-żmien.

4. Rat illi fit-13 ta' Jannar 2021, wara li l-Avukat tal-Istat ġie awtorizzat jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, huwa ppreżenta s-segwenti difiża addizzjonali:

   1. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas- sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej 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, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

   2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Provi

5. Rat li fl-20 ta' Ottubru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrent, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 2005 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrent.

6. Rat illi fl-4 ta' Jannar 2022, il-Perit Tekniku ppreżentat ir-rapport tagħha, li ġie debitament minnha maħluf fil-21 ta' Jannar 2022 (fol 49).

7. Rat id-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat fit-3 ta' Marzu 2022 (fol 66) u li għalihom rrispondiet l-istess Perit Tekniku fil-21 ta' April 2022 (fol 79).

8. Rat l-affidavit ta' **Clyde Meli**, ippreżentat fil-25 ta' Mejju 2022 (fol 84).

9. Rat id-dokumentazzjoni kollha eżebita mir-rikorrent preċendentement.

10. Rat l-affidavit ta' **John Mallia** ippreżentat fit-28 ta' Settembru 2022 (fol 91).

11. Semgħet il-kontro eżami ta' Clyde Meli illi sar fit-23 ta' Jannar 2023 (fol 96).

12. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat fl-1 ta' Frar 2023 (fol 101).

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Andrew Xuereb**, bħala rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar, mogħtija fl-20 ta' Marzu 2023, u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata (fol 117).

14. Rat illi fl-20 ta' Marzu 2023, il-kawża tħalliet ghas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

15. Rat illi fl-24 ta' April 2023, ir-rikorrent ippreżenta is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub.

16. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-31 ta' Ottubru 2023.

17. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimat John Mallia ippreżentati fil-31 ta' Ottubru 2023.

18. Rat illi fil-31 ta' Ottubru 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrent huwa sid tal-appartament 83, Flat 4, Triq l-Ifran, Valletta, liema appartament huwa wiret parti minnu permezz ta' legat mingħand Mary Pace Decesare u akkwista sehem permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Jannar 2005.

20. Jirriżulta illi l-fond kien ġie rekwiżizzjonat fis-sena 1973 u mogħti lil varji persuni bħala inkwilini.

21. Jirriżulta illi fis-26 ta' Awissu 1991, il-fond ingħata lil Doris Conti, li tiġi omm l-intimat John Mallia, illi magħha huwa kien jirrisjedi u li magħha kien qiegħed jirrisjedi meta hija mietet fil-15 ta' Diċembru 2013.

22. Jirriżulta illi John Mallia għadu jirrisjedi fil-fond.

23. Jirriżulta illi r-rikorrent jikkontendu illi huwa jipperċepixxi kirja irriżorja filwaqt illi jisħaq li skond l-Kap 69, ma jistax jirrifjuta illi jġedded il-kirja jew jgħollu l-kera u dana qed isib bi vjolazzjooni tad-drittijiet tiegħu.

Provi

24. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrent huwa l-uniku propretarju tal-fond meritu tal-kawża odjerna, u li l-intimat huwa inkwilin tal-fond meritu tal-kawża odjerna, liema fond huwa kopert minn protezzjoni lilu mogħtija a tenur tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 34 sa 54)

    13 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont d-daqs tal-fond u t-triq prominenti fejn jinsab, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' tlett mija u sittin elf Ewro (€360,000.00).

    19 Illi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat;-

MIS-SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU ANNWALI €*
2005	*2010*	*€ 3,000.00*
2011	*2016*	*€ 7,000.00*
2017	*2021*	*€ 12,000.00*

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

26. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni, ma hemm xejn li jbiddel il-kontenut u l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku u għalhekk din il-Qorti ma ssib ebda raġuni 'l għaliex tali konklużjonijiet ma għandhomx jiġu aċċettati minn dina l-Qorti wkoll.

Difiżi mqajjma

27. Jirriżulta illi l-intimat John Mallia, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, meta tagħsarhom, insista illi l-fond huwa l-uniku residenza illi għandu u għalhekk ma kellux jiġi żgumbrat minn hemm.

28. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrent 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-rikorrent 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.

Każ kontra John Mallia

29. L-intimat saħaq illi huwa ma kellux jiġi żgumbrat mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u ma kienx rimedju proporzjonat.

30. 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.*

31. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimat, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilin jiġi skrutinizzat kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandux dritt illi jibqa' jgawdi mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

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

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

33. 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-rikorrent 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-inkwilin, l-intimat John Mallia, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

36. 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-rikorrent 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-rikorrent jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

37. 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.

38. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

39. 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."*

40. 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-rikorrent 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."*

41. 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-rikorrent 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."

42. 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.

43. 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."*

44. 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.

45. 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.

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

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

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

48. 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."*

49. 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.

50. 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.

51. 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-rikorrent, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrent, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

52. 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).”

53. 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.

54. Fil-każ suċitat ingħad:

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

55. 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).

56. 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.”

57. 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. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

58. Ir-rikorrent jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallsu hija waħda baxxa wisq, fejn tikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta’ €200 kull sena.

59. 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.

60. 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).*

61. 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. Dan ifisser illi, a differenza ta' dak mitlub mir-rikorrent, din il-Qorti ma għandha ebda raġuni illi tiddikjara l-artikoli tal-Liġi bħala nulli u mingħajr effett legali, kif ukoll mhux applikabbli għall-kirja odjerna, peress illi rimedju illum jeżisti.

62. 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.

63. 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, ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

64. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent 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.

Vjolazzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni

65. Il-Qorti tosserva wkoll illi, fir-rikors promotur, ir-rikorrent jikkontendu illi d-drittijiet tagħhom kif protetti mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja għal-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem ġew leżi.

66. Il-Qorti tosserva madanakolli, illi, fis-sottomissjoni erudita tal-abbli difensur tar-rikorrent, ebda referenza għal dawn il-varji artikoli tal-Konvenzjoni ma saret, indikazzjoni ċara illi dawna qatt ma kellhom jitressqu bħala ilmenti.

67. Apparti minn hekk, huwa ben stabbilit illi ksur ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma huwiex applikabbli f'dana il-każ.

68. Għalhekk, tali ksur ma jirriżultax.

Kumpens

69. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdih 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.

70. Jirriżulta li r-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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

72. Jirriżulta illi l-intimat ilu jgħix ġewwa l-fond sa mis-sena 1991 (fol 126).

73. Jirriżulta, iżda, illi r-rikorrent akkwista sehem mill-fond fis-17 ta' Jannar 2005. Dak ifisser illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Jannar tas-sena 2005** 'il quddiem.

74. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet 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 lil 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 għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

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

76. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrent kellha d-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, dritt minnha prevalz, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021.

77. 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.

78. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Jannar 2005 sa Ġunju 2021, ossija sittax-il sena (16) sena u ħames xhur.

Kumpens - Danni Pekunjarji u Non-Pekunjarji

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

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

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan 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."

81. 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 ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

82. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrent, fil-proċeduri kollha, naqsu milli jindikaw kemm kienet attwalment il-kera illi huma rċevew. Madanakollu, jirriżulta illi skond Ċedola ta' Depositu, l-kera perċepibbli kienet ta' €75.70 fis-sena, li f'Jannar 2010 żdiedet għal €185 fis-sena (fol 89), għal €203 fis-sena 2016 (fol 111), €205 fis-sena 2017 (fol 110) u €215 fis-sena 2020, lkoll skond il-Liġi, liema pagamenti ġew depositati fil-Qorti stante illi r-rikorrent irrifjuta illi jiġborhom.

83. 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 pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunjarji 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.

84. Jirriżulta wkoll illi ma hemm ebda raġuni għaliex dina l-Qorti għandha tittempra l-valur stabbilit mill-ġurisprudenza fuq ġia stabbilita, u għalhekk il-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' €500 għal kull sena ta' ksur kif fuq aħjar deskritt.

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perce**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
2005	2010	3000	6		18000			
2011	2016	7000	6		42000			
2017	2020	12000	4		48000			
2021	2021	12000		5	5000			
	Numru ta' Snin		16					
				TOTAL	113000			
			Naqqas 30%		33900			
		Bilanc				79100		
			Naqqas 20%			15820		
				TOTAL Danni Pekunjarji			63280	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2005	2010	75.5	6	453				
2010	2016	203	6	1218				
2017	2020	205	4	820				
2021	2021	215	1	215				
	Numru ta' Snin		17					
		TOTAL		2706				
				Naqqas Kera Mhallsa			2706	
				BILANC Danni Pekunjarji				60574
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	16	8000						
				ZID Danni Non Pekunjarji				8000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					68574

86. 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-rikorrent jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

87. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond ossija appartament Nru 4, ġewwa l-blokk ta’ appartamenti 83, fi Triq l-Ifran, Valletta, għandu jkun ta’ **tmienja u sittin elf, ħames mija u erbgħa u sebgħin Euro (€68,574).**

Rimedju Ulterjuri

88. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi r-rikorrent jista issa jibbenefika mid-dritt illi jitolbu sija ż-żieda fil-kirja kif ukoll ir-ripreża tal-fond kif pprovdut fl-Artikoli 4A tal-Kap 69 w għalhekk, la darba r-rikorrent għadu ma ħa ebda passi f'tali direzzjoni, din il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex hija għandha tipproċedi sabiex tiżgumbra lill-intimat meta hemm proċess appożitu għal dan il-għan illi r-rikorrent għażlu li ma jieħdux.

89. Għalhekk, il-Qorti ma hijiex ser tiżgombra lill-intimat.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrent, u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tilqa' s-sitt eċċezzjoni ta' l-intimat John Mallia filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimat John Mallia.

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

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 u Tieni Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat John Mallia tal-fond 83, Flat 4, Triq l-Ifran, Valletta jivvjola id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrent.

Tilqa' r-raba' talba limitatament kif ġej 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 għandu jitħallas lir-rikorrent fis-somma ta' **tmienja u sittin elf, ħames mija u erbgħa u sebgħin Euro (€68,574),** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tmienja u sittin elf, ħames mija u erbgħa u sebgħin Euro (€68,574)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrent filwaqt illi l-intimat John Mallia għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur