QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis 14 ta' Dicembru, 2023

Kawza Numru: 6

Rikors numru: 737/2021JVC

George Formosa (K.I. 652452M), Catherine Formosa (K.I. 736044M) u Rita Zammit (K.I. 283647M)

vs

L-Avukat tal-Istat
u
Joseph Xuereb (K.I. 544941M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' George Formosa et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru tlieta u erbghin (43) bl-isem Ivy, Triq San Edwardu, Qormi li ilu mikri mill-intimat Joseph Xuereb ghal dawn l-ahhar cirka sittin sena, originarjament bil-kera ta' Lm44 fis-sena, u llum bil-kera ta' €209.64 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

2. Illi dan il-fond kien inbena mill-kompjanti genituri tar-rikorrenti, Vitale u Mario Dolores Formosa, fuq bicca art fabrikabbli li l-genituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Frar, 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata **Dok A**.

3. Illi permezz ta' testament *unica charta* tal-24 ta' Marzu, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. B**, il-konjugi Formosa, fost disposizzjonijiet ohra, nnominaw b'eredi universali proprjetarji assoluti taghhom lil uliedhom r-rikorrenti.

4. Illi Vitale Formosa miet fis-16 ta' Jannar 1977 u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru 3399/77 - kopja annessa u mmarkata bhala **Dok. C**, filwaqt li Maria Dolores Formosa mietet fl-10 ta' Settembru, 1987 u l-wirt taghha wkoll gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 3420/87 - kopja annessa u mmarkata bhala **Dok.D.**

5. Illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk l-inkwilin ghandu l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi l-kera li l-intimat qieghed ihallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huma projbiti ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta.

7. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awment huwa tenwi ghall-ahhar.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 mhumiex gusti u ma jikkreawx proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk 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 anke wara li dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, l-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni

indefinita lill-intimat Joseph Xuereb, b'mod li huwa difficli ghar-rikorrenti li jirriprendu pussess effettiv tal-fond inkwistjoni, minbarra l-fatt li skond il-provvizjonijiet relevanti ta' dan l-Att, il-kalkulazzjoni tal-kirja pagabbli lir-rikorrenti hija wahda baxxa, u dan ghad-detriment tal-istess rikorrenti;

10. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikkorenti.

11. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

13. Illi lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal- Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazzjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

16. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et,** fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-

suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat ihallas danni ta' €20,000 lir-rikorennti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

17. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

GHALDAQSTANT r-rikorrenti, in vista tal-premess, jitlob bir-rispett lil Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Xuereb ghall-fond numru tlieta u erbghin (43) bl-isem Ivy, Triq San Edwardu, Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti *inter alia* fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel

Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tali ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, ikun xieraq li r-rikorrenti jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond in mertu, u cioe', l-

fond bin-numru 43, Ivy, Triq San Edwardu, Qormi. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-din il-kirja hija soggetta ghall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta)** u ghall-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;**

2. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex misthoqqa ghaliex mhux minnu li l-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** jaghmilha impossibli ghalihom li jiehdu lura l-post f'idejhom minhabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari tal-artikoli **3, 4, 4A, 8 u 9** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** juri li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja li tista' tigi mwaqqfa. Barra minn hekk, l-artikoli introdotti fil-**Kapitolu 16** permezz tal-**Att X tal-2009** bl-ebda mod ma jxekklu lir-rikorrenti milli jaghmlu uzu mir-rimedji moghtija lilhom permezz tal-artikoli tal-**Kapitolu 69,** hawn fuq imsemmija;

3. Illi l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan ghaliex il-**Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* **<u>ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>** *jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)."*;

F'kull kaz, **l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi wkoll li ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li

tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**

4. Illi bla hsara ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent iwiegeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

   Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

5. Illi minbarra dan, bid-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti certament jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma

jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

6. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu **4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

7. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' taghhom sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond taghhom mhumiex gustifikati ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqa. Fid-dawl ta' dan, l-esponent jecepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-intimat Xuereb ma jistax jistrieh aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** sabiex jghix fil-fond mertu ta' din il-kawza;

8. Illi ghal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawzali jew *status* huma allegatament gew ddiskriminati. F'dan il-kwadru, ghandu jinghad li skont dan l-**artikolu 14,** it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati **fil-**

Konvenzjoni ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor. Minn din il-perspettiva, ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawzali ta' *status*, inkwantu karattestika personali tieghu. Ghalhekk galadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mil-kawzali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni,** isegwi li anke min dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

9. Illi mizjud ma' dan, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom;

10. Illi dejjem fuq din it-tematika, huwa maghruf li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal dan f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. Jigi b'hekk, li anke dan l-ilment huwa minghajr ebda fondament guridiku;

11. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;

12. Illi f'kull kaz, ir-rikorrenti ma jistghu qatt jigu kkumpensati u/jew mhallsa xi danni ghal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jircievu l-kera;

13. Illi fl-ahharnett, jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti taghtihom ir-rimedji kollha li hija jidhrilha li huwa xierqa fic-cirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-inkwilin Xuereb mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-kaz, din it-talba ghandha tigi michuda wkoll;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Joseph Xuereb li taqra kif isegwi:

a. 'Illi **preliminarjament** l-esponent m'hux **il-legittima kontradittur** u ghandu jigi **liberat mill-osservanza tal-gudizzju,** bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi l-esponent **qatt** ma jista' jirrispondi ghat-talbiet attrici jew b'xi mod **jikkumpensa** jew **jhallas danni** jew **jigi zgumbrat** ghal xi

ksur ta' drittijiet jew libertajiet fundamentali kif reklamat fir-rikors promotorju.

b. L-esponent **segwa** u **ghadu jisegwi** l-ligijiet li jkun hemm **vigenti** fil-pajjiz u m'ghandu ebda **funzjoni** jew **poter legislattiv -** ghalhekk ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenta ma tista' tigi **sostnuta** w/jew **avvanzata, ghall-inqas** fil-konfront tieghu.

c. Illi **m'hu minnu xejn** li r-rikorrenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom w dana peress li f'kaz illi l-eccipjenti jikser xi obbligu legali, **tiskatta** l-konsegwenzi previsti mill-ligi stess. Hawn, l-esponent qed jaghmel riferenza cara ghall-**Artikoli 3, 4, 4A, 8 u 9[1] tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta** fejn hawn l-inkwilin ma jkollu **ebda protezzjoni** jekk is-sitwazzjoni tavvera ruhha, l-anqas **mill-Istat.**

d. Illi hu **minnu** li l-propjeta meritu ta' din il-kawza hi okkupata mill-esponent u ilhu hekk **snin bir-ricevuti bhala konferma** w **prova** ta' dan minn naha ta' l-istess rikorrenti. Illi fil-fatt fir-ricevuti tal-hlas tal-kera hemm indikat l-indirizz kif suggerit mill-esponent w m'hux b'mod iehor liema verita **timmilita** kontra l-istess rikorrenti atturi.

e. Illi **allacjat** mas-suespost, ghandu jigi indikat li l-istess rikorrenti, anki dawk precedenti, kienu **johorgu** ricevuta ghall-hlas tal-kera regolarment li kien isir liema ricevuti jservu bhala **konferma** tat-titolu u rikonoxximent tal-esponent konvenut bhala inkwilin. Dan it-titolu u **rikonoxximent** tal-esponent konvenut bhala inkwilin. Dan

[1] Kif ukoll mat-tifsira tal-kuncett 'kerrej' fl-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

it-tul taz-zmien li fih ir-rikorrenti dejjem **accettaw** il-kera **timmilita** kontra l-allegazzjonijiet imressqin mir-rikorrenti li d-drittijiet taghhom qed jigu **lezi** u **jnaqqsu** l-pretensjoni taghhom.

f. Illi *dippju* qed jigi rilevat **ulterjorment** li meta l-fond kien gie moghti bil-kera qabel l-ewwel (1) ta' Gunju, 1995 kif korrettement indikat mill-istess rikorrenti f'para hamsa (5) tar-rikors promotorju, dan **sar** skond **il-ligi tal-kera operattiva** liema kera kienet **tithallas** u tigi **liberament accettata**. B'hekk, is-sid ma kienx **jilmenta** ghax dik kienet kera **tajba hafna.**[2] F'dan ir-rigward il-lanjanzi odjerni m'humiex **xierqa** jew **gustifikati** la darba tali kera kienet skont il-ligi **vigenti** li baqghet accettata.

g. Illi bhala **punt** apparti imma **krucjali**, qabel ir-rikorrenti iddecidew li jistitwixxu dawn il-proceduri, huma riedu **zieda** fil-kera fejn in-nuqqas ta' ftehim kienet **<u>il-veru kawza</u>** ta' din it-tilwima liema stat ta' fatt jimmilita favur l-istess intimat esponent u dan *ai* finijiet u effetti kollha tal-ligi.

h. Illi filwaqt li r-rikorrenti **qatt** ma jikkumentaw ruhhom b'xejn, jigri x'jigri, l-**Att X tal-2009**[3] kienet **tat palata** lis-sidien tal-propjeta in generali, inkluz r-rikorrenti attwali, liema ligi ghaddiet favur is-sidien ta' propjeta. Illi ghalhekk, kull suggeriment li hemm **zbilanc** bejn il-**bzonnijiet socjali** u **d-drittijiet tas-sidien** m'hi xejn hlief **skuza** biex r-rikorrenti jakkwistaw, jekk hu possibli, l-propjeta ghas-spejjez ta' l-esponent w hafna nies ohra f'sitwazzjoni simili. Illi kull suggeriment li d-drittijiet propretarji tas-sidien qed jigu

[2] Ghal dak iz-zmien.
[3] Kif ukoll ligijiet **<u>ohra</u>** li sar riferenza ghalihom f'dawn il-proceduri.

mcahda mit-tgawdija ta' hwejjeghom hu fil-fatt **misnomer** ghax fir-realta' **l-karba** fin-nofs hu biex il-kera annwali tizdied b'tali mod li l-istess fond jista' jgib f'suq hieles **hu li tinteressahom u xejn iktar!**

i. Illi l-introduzzjoni ta' dawn il-ligijiet fuq il-kera dawn l-ahhar snin kienu **immirati** ghall-**interess pubbliku**, senjatament ghas-skopijiet socjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, w kwindi m'huwiex pacifiku li wiehed jargumenta u jigi allegat illi r-rikorrenti **sofrew** ksur ta' drittijiet fundamentali taghhom anki tenut kont illi huma stess jew l-antenati taghhom w/jew sidien precedenti **volontarjament** dahlu ftehim ta' kera u/jew accettaw il-kera minghand l-intimat **volontarjament** u **liberament.**

j. Illi l-esponent ghandu fil-pussess tieghu **bizibilju ta'ricevuti** ta' hlas ta' kera **accettati** liberament mir-rikorrenti w l-antenati taghhom biex b'hekk ma jistax jinghad li sija parti kif ukoll l-parti l-ohra ma **ottemperawx** ruhhom mal-kundizzjonijiet tal-kirja w l-ligi operattiva. Il-ligi operattiva taht **Att X ta' 2009**[4] rikonoxxiet **zieda/awment** fil-hlas tal-kera biex b'hekk m'hu xejn minnu li **qatt** ma kien hemm zieda fil-hlas ta' kera skond il-ligi kif reklamat mir-rikorrenti w kif suggerit erronjament fir-rikors promotorju.

k. Illi ta' min isemmi li bid-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021** mil-**1 ta' Gunju, 2021** ' il quddiem, ir-rikorrenti ghandhom il-possibilita jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghola b'mod proporzjonat peress li skond l-**Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, hemm il-possibilita li ssir talba lill-Bord tal-Kera biex il-kera tigi mizjuda ghall-ammont li**

[4] Kif ukoll ligijiet il saru riferenza ghalihom.

ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh ta' dan ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi imressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera.[5]

l. Illi **abbinat** mas-suespost jidher li l-istess rikorrenti **hallew barra intenzjonalment** il-fatt li **huma** jew **l-antenati taghhom** kienu talbu **zieda** fil-kera minghand l-esponent fil-passat fejn sar **ftehim** u **accettazzjoni** f'dan ir-rigward **liema realta twaqqa' ghal kollox dak allegat u indikat fir-rikors promotorju li qatt ma kien hemm zieda fil-hlas tal-kera.**

m. Illi allacjat mas-suespost, ta' min isemmi hu l-esponent kien ghal kollox responsabbli tant li kull benefit li sar fil-fond de quo sar ghas-spejjez ta' l-istess intimat! Illi r-rikorrenti qatt ma nefqu w/jew halsu xi haga liema nuqqas tikxef lid an l-ezercizzju hu ispirat biss ghas-skop ta' qligh u xejn iktar. Illi anki meta saru dawn il-benefikati, l-istess rikorrenti qatt ma ilmentaw u/jew oggezzjonaw ghax kienu jafu li l-esponent kien qed jutilizza l-fond bhala bonus pater familias liema realta qed tigi skartata ghax jafu li din il-verita timmilita ferm kontra dak li qed iressqu fir-rikors promotorju.

n. Illi stante li qed jirrizulta li r-rikorrenti qieghdin jindirizzaw l-ilmenti taghhom fid-direzzjoni ta' **Kapitolu 16**[6] kif ukoll **Kapitolu 69** tal-Ligijiet ta' Malta b'riferenza tal-**Konvenzjoni Ewropea**[7] bl-istess mod ghandu jsir riferenza ghall-**<u>proviso</u>** ta' l-istess indikat **protocol** fejn jirrizulta b'mod car li l-Istat igawdi il-jedd, grazzi ghas-sovranitat tieghu, jwettaq dawk il-ligijiet opportuni w necessarji fir-rigward il-propjeta liema

---

[5] Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej.

[6] L-Artikoli introdotti fil-**Kapitolu 16 permezz tal-Att X ta' 2009 bl-ebda mod ma jxekklu lir-rikorrenta milli taghmel uzu mir-rimedji moghtija permezz tal-artikoli ta' Kap. 69**.

[7] B'referenza ghall-1 Artikolu ta' l-Ewwel Protocol.

haga fil-fatt giet applikata f'dan il-kaz u kazijiet ohra w simili.

o. Illi jekk wiehed jaghmel riferenza ghal dak li jolqot Artikolu 14 tal-**Konvenzjoni Ewropea**, ghandu jigi osservat li m'hemmx riferenza min-naha tar-rikorrenti fuq liema **kawzali** jew **status** qed tigi **diskriminata!** Jekk wiehed jezamina **Artikolu 14**, it-tgawdija **tad-drittijiet** u **libertajiet** kontemplati fil-**Konvenzjoni** ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghall kull raguni bhalma huma: **s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, propjeta, twelid jew status iehor.** Minn din il-perspettiva, ma giex muri li l-allegat tarttament diskriminatorju kien imsejjes fuq **xi kawzali ta'** status **jew** Inkwantu **karatteristika personali tieghu.** Ghalhekk, galadarba t-trattament divers imqanqal m'huwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni** isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali **ma jistax jigi milqugh.**

p. Illi filwaqt li r-rikorrenti qed jilmentaw fuq drittijiet b'riferenza ghall-hafna **ligijiet lokali** w bl-invokazzjoni tal-**Konvenzjoni Ewropea fuq id-drittijiet tal-Bniedem,** dawn il-ligijiet **jezistu** ukoll fil-konfront tal-**esponent** w nies ohra f'pozizzjoni simili li wkoll ghandhom **drittijiet/obbligi** li ghandhom jigu osservati! **Bl-istess kejl,** dina l-Onorabbli Qorti **ma tistax** tinjora d-drittijiet kif ukoll obbligi tal-esponent li **dejjem osserva** u segwa **skrupolozament** tul is-snin liema propjeta ilha tigi okkupata snin mill-istess esponent bl-approvazzjoni ta' l-istess rikorrenti *u/jew* l-antenati taghhom. **Illi l-istess rikorrenti qatt ma resqu xi**

forma ta' nuqqas li l-esponent seta ghamel liema haga timmilita favur l-istess esponent.

q. Minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-esponent qed jaghmel tieghu wkoll ir-risposta prezentata mill-Avukat tal-Istat.

r. Illi, *bla pregudizzju* ghas-suespost, inkwantu ghat-talbiet tar-rikorrenta ghall-hlas ta' **kumpens** u/jew **danni** kif ukoll **zgumbrament,** l-eccipjent jissottometti bhalma indika qabel, li hu m'hux **il-legittima kontradittur** ghaliex **<u>ma jista' qatt</u>** jigi meqjus responsabbli ghal-**hlas ta' tali kumpens/danni** jew tigi zgumbrat. Illi kif gie osservat fil-kawza fl-ismijiet: **Sean Bradshaw** et **vs l-Avukat Generali** et[8].

"Dak li pero din il-Qorti ma taqbilx mieghu huwa li l-kazin ghandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti ghall-lezjoni sofferta mill-atturi minhabba l-ligi applikata mill-kazin, kienet leziva tad-drittijeit fundamentali taghhom.Ladarba l-kazin agixxa fil-paramentri tal-ligi huwa m'ghandux jigi kundannat ihallas parti mill-kumpens fissat mill-qorti. Ghax il-ligi jaghmilha l-Istat,m'hux ic-cittadin li, minn naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-parametri taghha. Ghalhekk fil-kaz tal-ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u m'hux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u m'hux tal-Inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."

s. Illi **abbinat** mas-suespost, l-istess tapplika fir-rigward it-talba ghaz-**<u>zgumbrament</u>** li **<u>ghandha tigi michuda</u>**, stante li l-esponent m'ghandux jigi kundannat jizgumbra la ma irrizulta ebda raguni valida w legali ghz-zgumbrament *u/jew*

---

[8] Appell Kostituzzjonali Rik. Nru. 73/2011 deciza fis-6 ta' Frar, 2011

giet invokata l-ligi konvenzjonali jew kostituzzjonali[9] biex b'hekk **<u>dejjem ottempera ruhhu mal-ligi irrispettivament jekk il-ligi kienet leziva jew le.</u>** Illi huwa principalment l-**obbligu tal-Istat** u **m'hux tal-inkwilin/okkupant** li jassigura li d-drittijiet fundamentali ma jinkisrux. Ghalhekk, anke jekk dina l-**Onorabbli Qorti** tikkonsidera favorevolment it-talba ghall-applikazzjoni tal-**Konvenzjoni Ewropea** kif reklamat fir-rikors promontorju, m'hemm **ebda gustifikazzjoni** ghaz-zgumbrament *multo-magis* meta l-esponent **qed jokkupa l-fond bhala residenza tieghu normali li ilha hekk ghal snin, skond il-ligi operattiva,** liema realta qed tigi injorata mir-rikorrenta purament ghar-ragunijiet **pekunjarji** li tant **tippreokkupa** r-rikorrenti u **xejn aktar!**

t. **Illi allacjat** mas-suespost, l-istess rikorrenta qed **tisvija intenzjonalment** din l-Onorabbli Qorti, permezz tar-**ritratti** li ittiehdu w dan peress li ma saret ebda riferenza ghall fatt li meta ittiehdu r-ritratti, l-esponent kien qed jaghmel **xoghol ta' tiswija** *w/jew* **manutenzjoni**. Illi fil-fatt bl-istess agir, irrizulta li ma gewx ippresentati **ritratti** tal-partijiet fejn saru **x-xogholijiet rimedjali** liema **nuqqas** jikxef il-fatt li r-rikorrenta qed tipprova **tavvanza l-pozizzjoni taghha bl-akkuza ta' abbandun bid-dnewwa u mhux bis-sewwa. Din ir-realta kif imressqa mill-esponent jimmilita favur l-esponent u m'hux kontrih u turi li hu inkwilin responsabbli w fidabbli u ma jistax jigi akkuzat li abbanduna l-fond, meta fil-fatt hu qed jghix hemm.**

u. Illi, ghalhekk, l-esponenta m'ghandhiex tbati xejn mill-ispejjez ta' din il-kawza *w/jew* tigi ordnata- thallas danni jew kumpens multo-magis li jigi ordnata jizgombra kif reklamat.

---

[9] Il-principju indikat hawn fuq ikkwotata qed jigi estiz u applikar f'dan il-kaz ukoll.

v. *Salv*. risposti ulterjuri skond il-kaz.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba, tichad it-talbiet tar-rikorrenta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenta.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, testment, denunzji, ricevuti, cedola ta' depositu, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' April, 2022 Dr Alan Zerafa talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 43, Ivy fi Triq San Edwardu, Qormi mis-sena 1979 u kull 5 snin sa Novembru 2021, rat li Dr Miguel Degabriele ghall-Avukat tal-Istat oggezzjona li r-relazzjoni ssir qabel is-sena 1987 stante li l-konvenzjoni giet addottata fis-sena 1987 u wkoll oggezzjona ghal dik il-parti li taqbez is-sena tal-emendi ta' Mejju, 2021, rat li Dr Mark Busuttil assocja ruhhu mal-istess oggezzjoni u rat li l-Qorti f'dak l-istadju laqghet it-talba kif mitlub b'dan li rriservat li tipprovdi dwar l-ispejjez jekk ikun il-kaz fis-sentenza finali u ghal dan il-ghan innominat lill-Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grechipprezentat nhar is-26 ta' Awwissu, 2022 u mahluf nhar it-18 ta' Ottubru, 2022 a fol. 137 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Marzu 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru tlieta u erbghin (43) maghruf bl-isem ta' Ivy, fi Triq San Edwardu, Qormi liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimat Joseph Xuereb.

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw li l-fond originarjament kien proprjeta' tal-genituri taghhom Vitale u Maria Dolores Formosa li gew nieqsa fis-16 ta' Jannar, 1977 u fl-10 ta' Settembru, 1987 rispettivament. Il-konjugi Formosa kienu xtraw bicca art fabbrikabbli permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Frar, 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (fol. 6) u sussegwentement kienu bnew il-fond mertu tal-kawza odjerna fuq l-art fabbrikabbli.

   Illi l-konjugi Formosa kienu rregolaw il-wirt u successjoni taghhom permezz ta' testment *unica charta* datat 24 ta' Marzu, 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (fol. 9) fejn fost disposizzjonijiet ohra kienu nnominaw bhala werrieta universali taghhom lil uliedhom ir-rikorrenti George Formosa, Catherine Formosa u Rita Zammit.

   Illi l-wirt ta' Vitale Formosa gie debitament iddenunzjat permezz ta' denunzja bin-numru 3399/77 li giet intavolata fid-29 ta' Marzu, 1977 (fol. 11). Filwaqt li l-wirt ta' Maria Dolores

Formosa gie debitament iddenunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz tad-denunzja bin-numru 3420/1987 li giet intavolata nhar l-10 ta' Novembru, 1987 (fol. 22).

3. Illi kif inghad precedentement il-fond mertu tal-kawza odjerna kien inghata mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimat Joseph Xuereb b'titolu ta' kera il-fuq minn hamsin (50) sena qabel versu l-kera ta' erbgha u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 44) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u zewg Ewro u disgha u erbghin centezmu (€102.49). L-intimat Xuereb ghadu jghix fil-fond sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawh dritt ta' rilokazzjoni.

4. Ir-rikorrenti intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Xuereb ghall-fond bin-numru 43 bl-isem Ivy fi Triq San Edwardu, Qorti u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ir-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a

tenur tal-Ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment ir-rikorrenti talbu sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

L-intimati jressqu diversi eccezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu fil-konfront tat-talbiet tar-rikorrenti u jitolbu li din il-Qorti tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi b′digriet ta′ din il-Qorti datat 5 ta′ April, 2022 a fol. 49 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 43, Ivy fi Triq San Edwardu, Qormi mis-sena 1979 u kull hames (5) snin sa Novembru 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-26 ta′ Awwissu, 2022 u halef l-istess nhar it-18 ta′ Ottubru, 2022 (a fol. 137 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta′ deskrizzjoni tal-proprjeta′ u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond huwa mizmum fi stat piuttost tajjeb mill-inkwilin, jinsab fi stat strutturalment san u jinkludi s-servizzi utilitarji kollha inkluz dawl, ilma u drenagg.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech qal ukoll li in aggunta ha konjizzjoni wkoll (i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grand Thorton; u, (iii) The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1979, 1984, 1989, 1994, 1999, 2004, 2009, 2014, 2019 u 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' mija u disghin elf Ewro (€190,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjoment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1979 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1979	€18,000	2.00%	€360
1984	€18,000	2.50%	€450
1989	€25,000	2.50%	€625
1994	€45,000	2.50%	€1,125
1999	€60,000	3.00%	€1,800
2004	€90,000	3.00%	€2,700
2009	€105,000	3.25%	€3,413
2014	€115,000	3.25%	€3,738
2019	€185,000	3.50%	€6,475
2021(Q4)	€190,000	3.50%	€6,650

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond bin-numru 45, Ivy fi Triq San Edwardu, Qormi. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jgibu prova li l-kirja hija soggetta ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u ghall-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16).

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi dwar din l-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (fol. 170) iddikjara li t-titolu tal-fond u l-kirja bejn ir-rikorrenti gew ippruvati. Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni, l-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre ghalkemm jigi rilevat li l-gherq tat-titolu gie elenkat aktar il-quddiem fis-sezzjoni '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**' b'dan li l-Qorti m'ghandiex dubju dwar it-titolu tar-rikorrenti.

<u>Prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi dwar din it-tieni parti tal-ewwel eccezzjoni li r-rikorrenti jridu jgibu prova li l-kirja hija soggetta ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-

Qorti rat li l-intimat innifsu kkonferma li din hija kirja li ilha gejja snin twal l-fuq minn hamsin (50) sena u li kull m'ghamel huwa li osserva l-Ligijiet tal-pajjiz.

Ir-rikorrenti George Formosa fl-affidavit tieghu a fol. 128 et seq tal-process xehed illi ftit wara li missieru Vitale Formosa kien bena l-fond fis-snin sittin kien ghadda l-fond b'titolu ta' kera lill-intimat Joseph Xuereb u li baqa' jghix fih ghal dawn l-ahhar madwar sittin (60) sena. Xehed '...*4. Illi minn meta miet missieri kien bena dan il-fond bin-numru tlieta u erbghin (43) bl-isem Ivy, Triq San Edwardu, Qormi, fil-bidu tas-snin sittin, wara ftit taz-zmien kien inkera lil intimat Joseph Xuereb li baqa' jghix fih ghal dawn l-ahhar madwar sittin sena. 5. Originarjament il-kirja kienet fis-somma ta' Lm44 fis-sena.*'.

Illi l-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultala li l-ftehim lokatizzju sar ferm qabel is-sena 1995 u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant invista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Fit-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex l-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Imbaghad kompla billi sostna li

f'kull kaz, l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li ebda haga f'dan l-Artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Jishaq li jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) 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.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta verament gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni taghhom huwa protett mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-parti tal-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar il-parti l-ohra tat-tielet eccezzjoni relatata mal-Artikolu 37(2)(f) gjaladarba rrizulta li l-Kapitolu 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistawx ikunu soggetti ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti mhux ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami ta' dik il-parti tal-eccezzjoni stante li giet sorvolata.

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eccezzjoni ndikata bl-ittra k tal-intimat Xuereb:</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fil-hames eccezzjoni eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata, jsosnti l-Avukat tal-Istat, zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi

tas-sidien u tal-kerrej. Izid li wara kollox wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Segwa li bis-sitt eccezzjoni eccepixxa li skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

L-intimat Xuereb ressaq ukoll eccezzjoni simili ghal dik tal-intimat Avukat tal-Istat fejn eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Gunju, 2021 il-quddiem r-rikorrenti ghandhom il-possibilita' jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat peress li skond l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta hemm il-possibilita' li ssir talba lill-Bord tal-Kera biex il-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>It-tmien, id-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eccezzjoni ndikata bl-ittra o tal-intimat Xuereb:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tmien eccezzjoni jeccepixxi li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew iddiskriminati. Isostni li f'dan il-kwadru, ghandu jinghad li skont l-Artikolu 14 it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status iehor. Minn din il-perspettiva, ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawzali ta' status, inkwantu karatteristika personali tieghu. Sostna ghalhekk li gialadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh.

Permezz tad-disa' eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom. Kompla fl-ghaxar eccezzjoni billi sostna li huwa maghruf li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintghazel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragjonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. Jigi b'hekk li anke dan l-ilment huwa minghajr ebda fondament guridiku.

Illi l-intimat Xuereb ukoll ressaq eccezzjoni f'dan is-sens fejn eccepixxa li ghandu jigi osservat li m'hemmx referenza min-naha tar-rikorrenti fuq liema kawzali jew status qed jigi ddiskriminati. Sostna li ghalhekk gialadarba t-trattament divers m'huwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jsegwi li l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li

ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ressqu prova li qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghalhekk it-talbiet abbazi ta' dan l-artikolu partikolari ser jigu michuda.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Joseph Xuereb:

Illi preliminarjament l-intimat Xuereb eccepixxa li mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante li huwa qatt ma jista' jirrispondi ghat-talbiet rikorrenti jew b'xi mod jikkumpensa jew ihallas danni jew jigi zgumbrat ghal xi ksur ta' drittijiet jew libertajiet fundamentali kif reklamat fir-rikors promotorju.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bil-provvedimenti tal-Kodici Civili li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, kif ukoll jikkontrollaw il-livell ta' kera in kwantu jimponu t-tigdid tal-kera b'mod li tkun kostretta li tkun iktar baxxa milli jippermetti s-suq qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 43, Ivy fi Triq San Edwardu, Qormi u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> *'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'*. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[10] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro

[10] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[11]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz

[11] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbgha u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 44) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u zewg Ewro u disgha u erbghin centezmu (€102.49) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€1,125). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' sitt elef sitt mija u hamsin Ewro (€6,650) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-

2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[12] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-

[12] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot *"forced landlord-tenant relationship"* ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> *"The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'*.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-

danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
> u nofs dak l-ammont hu €11,523[13]

[13] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[14] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Xuereb kien ilu jgawdi l-fond l-fuq minn hamsin (50) sena.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-

[14] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u tmenin elf erbgha mija hamsa u sebghin Ewro u tlieta u tmenin centezmu (€83,475.83). Fil-premessi r-rikorrenti jispjegaw li huma kienu jircievu l-ammont ta' erbgha u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm44) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u zewg Ewro u disgha u erbghin centezmu (€102.49) u llum jircievu s-somma ta' mitejn u disgha Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma kumplessiva ta' erba 'telef hames mija sitta u tmenin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€4,586.74). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€83,475.83 - €4,586.74 = €78,889.09

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€78,889.09 – 30%= €55,222.36 – 20% = €44,177.88

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: erbgha u erbghin elf mija sebgha u sebghin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€44,177.88).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara**

Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest' elef Ewro (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' in parte t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli, filwaqt li tiddikjara l-kumplament tal-eccezzjoni fejn titratta l-Artikolu 37 (2)(f) bhala sorvolata;

2. Tilqa' t-tmien, id-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eccezzjoni ndikata bl-ittra o tal-intimat Xuereb u tiddikjara l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-

Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Joseph Xuereb ghall-fond numru tlieta u erbghin (43) bl-isem Ivy fi Triq San Edwardu, Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u konsegwentement tghaddi sabiex taghti r-rimedji fil-paragrafi segwenti, filwaqt li tichadha fil-kumplament;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

6. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' disgha u erbghin elf mija sebgha u sebghin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€49,177.88);

7. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għall-ispejjez tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech li kwart minnu għandu jiġi sopportat mir-rikorrenti.

Tordna notifika ta' din id-deċizjoni fil-mument li ssir res judiciata lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament in vista tas-sejba tal-lezjoni fundamentali skont il-liġi.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Diċembru, 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
14 ta' Diċembru, 2023