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: 8
Rikors numru: 759/2021JVC

Maria Spiteri (K.I.: 211259M)

vs

(1) Avukat tal-Istat u
(2) Mary Craus (K.I. 714644M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Maria Spiteri li jaqra kif isegwi:

'Illi l-istanti hija proprjetarja tal-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Blata f'Hal-Tarxien, liema proprjeta' ippervjeniet ghandha b'titolu *causa mortis* ossia b'legat imholli lilha mill-kompjant missierha, Annunziato Mercieca li miet fid-29 ta' Gunju

2019 u dan kif jirrizulta mil-att ta' imissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni *causa mortis* fl-Atti tan-Nutar Joseph H. Saydon tal-4 ta' Settembru 2019 (Dok.A). Il-fond *de quo* ilu proprjeta' tal-familja tal-esponenti ghal snin twal;

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Mary Craus, liema kirja ilha in vigore snin twal (certament li qabel l-1995) tant li l-istess intimata kienet issucediet fil-jeddijiet lokatizji tal-genituri taghha versu l-kera minima stabbilita bil-ligi;

Illi *ai termini* tal-Art. 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap.69), sid il-kera huwa pprojbit milli jirriprendi lura l-pussess ta' fond mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995 kif ukoll milli jesigi kera gusta li ta' l-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta';

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, il-kera irrizorja li l-imsemmija inkwilina kienet thallas, giet awmentata *ai termini* ta' Art. 1531C tal-Kap. 16 biex b'hekk illum il-kirja hija ta' madwar mitejn u ghaxar euro (€210) fis-sena. Fil-fatt, bl-introduzzjoni tal-Art. 1531C fil-Kodici Civili (Kap. 16), ir-rata tal-kera ta' fond mikri qabel Gunju tal-1995 "*tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013";*

Illi jsegwi ghalhekk li l-awment dahal fis-sehh mal-ewwel skadenza li kien imiss wara l-1 ta' Jannar 2019, izda l-kirja kif awmentata bl-emendi tal-2009 hija irrizorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond;

Illi jigi rilevat li qabel l-emenda *ai termini* tal-Att X tal-2009, kien japplika l-kuncett ta' "kera xieraq" a tenur tal-Ordinanza li

Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) tal-1944, liema kera gust a tenur tal-Art. 4 tal-Kap. 69 kien stabbilit b'riferiment ghall-kera *"li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914".* Dan ifisser illi sid il-kera ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jircievi kera gusta stante li, bil-ligi, dak li jircievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal- 2010 meta dahlu fis-sehh l-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009;

Illi inoltre, in forza tal-ligijiet specjali tal-kera, il-kirja baqghet tiggedded kull sena minghajr ebda rimedju ghar-rikorrenti li jzommu l-kirja milli tiggedded u wisq anqas li jkun hemm zieda xierqa fil-kera li qieghda tithallas gialadarba dan huwa pprojbit bil-precitati Art. 3 u 4 tal-Kap. 69;

Illi kif esprimiet ruhha l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet "Emanuel Bezzina *et vs* L-Avukat Generali *et* "deciza fis-27 ta' Jannar 2021*, il-kuncett ta' one size fits all* applikat ghal kirjiet protetti mill-Kap. 69 hu zbaljat dan ghaliex il-ligi ma' tipprovdix possibilta' lis-sidien sabiex jidentifikaw minn jixraqlu jkompli jgawdi mill-kirja u min ma jixraqlux. Il-ligi tippretendi li s-sid jirrassenja ruhu u jaccetta sitwazzjoni li giet fuqu *ope legis* minghajr rimedju effettiv filwaqt li jaghmel tajjeb ghan-nuqqasijiet tal-Istat li naqas milli jipprovdi akkomodazzjoni socjali sufficjenti ghad-domanda tal-pajjiz. Dan kollu f'ambitu fejn is-sid jista' biss jikkuntenta b'awment fil-kera li zgur ma tirriflettix kera li wiehed jista' jgib f'suq hieles;

Illi bl-Att XXIV tal-2021' saru emendi li jippermettu r-revizjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jipprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-

sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. Ciononostante, tali ligi ma pprovdietx sabiex tindirizza l-lezjoni li l-esponenti u l-antekawza taghha ossia l-kompjant missierha sofrew ghal snin twal billi l-kera kienet fissa fil-ligi u ma setghetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, b'mod li llum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond *de quo* u r-redditu li l-istess fond seta' jgib f'suq hieles minn zmiem ghal zmien, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tal-istanti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih saret il-ligi li tirregola l-kera;

Illi dan irid jitqies fil-kuntest ta' dak stabbilit mill-Qorti Ewropea ta' Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tal-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet "Amato Gauci kontra Malta" (No. 47045/06) fejn (ghalkemm kuntest kemmxejn divers ghal dak odjern) irriteniet kif gej :

> ...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 imposed on the application. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplyig housing accomodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis , Hutton-Czapska* § 225*)*. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the

general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

Illi minkejja d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009 intiz sabiex itaffi l-ingustizzja li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta', u aktar ricenti tal-Att XXIV tal-2021, id-diskepanza msemmija fil-paragrafu precedenti ma gietx indirizzata u sid il-kera gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma nghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan billi l-kera li tithallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond *de quo* kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u l-emendi fil-ligi li saru dan l-ahhar bl-ebda mod ma ndirizzaw dak li ghaddiet minnu l-familja tal-esponenti ghal snin twal u tekwivali ghal privazzjoni tal-proprjeta';

Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' a skapitu tal-istanti tammonta ghal lezjoni tad-dritt ghal tgawdija tal-proprjeta' kif protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem reza applikabbli fil-ligi taghna bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) u kwindi jikkostitwixxi interferenza mad-dritt tas-sid ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom stante illi dan il-kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-terminu tat-tieni paragrafu tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea liema interferenza imposta mil-ligi ma tirrispettax il-principju ta' *"fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property"*, kif ribadit mill-Qorti ta' Strasburgu;

Illi ghalhekk hemm lok ghal rimedju fit-termini tad-dispozizzjonijiet tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea fil-konfront tal-esponenti u tad-dispozizzjonijiet l-ohra li jirrigwardaw kumpens inkluz l-Art. 41 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art. 1531 C tal-Kap. 16), liema dispozizzjonijiet ghandhom l-effett li qeghdin jaghtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimata Mary Craus tal-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Blata f'Hal-Tarxien u li cahhdu u qeghdin icahhdu lill-istanti mit-tgawdija ta' hwejjigha u mill-percepiment ta' kera gusta, qeghdin jigi vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Art. 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja reza applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz li jigi dikjarat illi l-intimata Mary Craus ma tistax tibqa' tgawdi u tistrieh fuq il-protezzjoni tal-Ligi sabiex tibqa' tokkupa l-imsemmi fond *de quo*.

3. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mill-istanti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-istanti anke b'riferenza ghall-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li min issa huma ingunti ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti teħtieġ li ġġib prova ċara tat-titolu tagħha li turi kif il-proprjeta' ossia *'fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fi Triq il-Blata f'Ħal-Tarxien'* tappartjeni lilha;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ġġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 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 setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fil-liġi li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda kellha jedd li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

8. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-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. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u

ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

9. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta'

darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għalhekk ma jistax jingħad li ma hemmx rimedju effettiv. Illi in oltre', kwalunkwe ilmenti marbuta mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, huma f'dan l-istadju għal kollox **intempestivi**;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

13. Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax titlob il-ħlas ta' kumpens *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Dan għaliex l-imsemmi artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Dak l-artikolu filfatt ma jifformax parti mill-liġi Maltija;

14. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data

ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;

15. Illi bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, in kwantu it-tieni (2) talba fejn ir-rikorrenti talbet lil din l-Onorabbli Qorti '*Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimata Mary Craus ma tistax tibqa' tgawdi u tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Liġi sabiex tibqa' tokkupa l-imsemmi fond de quo*', l-esponent iwieġeb li din it-talba għandha ukoll tiġi miċħuda. Kif ġia eċċepit permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilina u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilina Craus taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

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

Rat ir-risposta tal-intimata Mary Craus li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhiex '*locus standi judicii*' stante li ma tistax jiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għanda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss tipprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privata u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofriet xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-suċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (*ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioe 22 ta` Novembru 2021*) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista tkun ġarrbet ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors *de quo* ir-rikorrenti intavolat rikors sabiex tivvanta ruħha minn rimedji ordinarju provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 735/2021 NB). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti *Mary Craus* timmerita li tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

4. Illi l-esponenti għandha titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

5. Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi bla ħsara għas surreferit, l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed tiġi immċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u dan stante li hija dejjem tista tirċievi l-kera tal-fond (il-kera għal-perjodu bejn Jannar 2022 sa Diċembru 2022 kienet depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti).

8. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma tistax jkun ikkastigata talli sempliċiment kienet ssegwi u tottempora ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

9. Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond *de quo agitur* tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta\` Malta kien jipprospetta già mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

10. Illi di piu, kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex żżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi.

11. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed tivvanta l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

12. Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti kienet ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għanda l-obbligu li tirrispetta l-kirja kif hija fil-preżent.

13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta` xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għaddiex tkunu l-vittma deċiżjoni tal-Istat, u b`hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-hlas ta-danni *da parte* ta` l-istat għandu ikun suffiċjenti, u l-esponenti *Mary Craus* b`hekk timmerita li tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma ikunx hemm lok għal rimedji ohra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe *ċedoli* li ġew jew jistaw ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.'.

Rat l-affidavits, xhieda, dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess, denunzja, certifikat tal-mewt, kopja tal-ktieb tal-kera, relazzjoni tal-periti teknici mahtura mill-Bord li Jirregola l-Kera, decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Maria Spiteri -vs-Mary Craus, karta li tindika l-kera mhallsa, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Gunju, 2022 Dr Marycien Vassallo talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 4 fi Triq il-Blata, Hal Tarxien mill-4 ta' Ottubru, 1988 u kull hames (5) snin sat-22 ta' Novembru, 2021, rat li Dr Bugeja Testa ghall-Avukat tal-Istat irrilevat li f'dan il-kaz il-proprjeta' dderivat lir-rikorrenti b'legat u m'hijiex l-eredi

universali allura l-valutazzjoni se mai ssir minn meta din ghaddiet ghand ir-rikorrenti u rat li Dr Vassallo insistiet li r-rapport isir kif mitlub u din il-vertenza se mai tigi deciza mill-Qorti, rat li Dr Nathalino Caruana De Brincat irrimetta ruhhu u rat li l-Qorti laqghet it-talba ghan-nomina ta' Perit u nnominat lil Perit Joseph Grech sabiex jirrelata kif gia indikat mill-4 ta' Ottubru, 1988 u rriservat li tipprovdi ulterjorment dwar l-ispejjez mas-sentenza finali skont ir-rizultanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar id-9 ta' Settembru, 2022 u mahluf nhar il-31 ta' Ottubru, 2022 a fol. 48 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Frar, 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 tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Maria Spiteri tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 4 fi Triq il-Blata, Hal-Tarxien liema fond gie ghandha mill-wirt u successjoni ta' missierha Annunziato Mercieca li gie nieqes fid-29 ta' Gunju, 2019 (fol. 29). Jirrizulta li l-

imsemmi Annunziato Mercieca rregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment *unica charta* datat 8 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon fejn fost diversi disposizzjonijiet huwa halla b'titolu ta' prelegat il-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi r-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni *causa mortis* datata 4 ta' Settembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (fol. 5) iddikjarat il-fond mertu tal-kawza odjerna bil-mod segwenti:

'Id-dar bl'arja libera taghha numru erbgha (4), Trieq Tal Blat, gia Rock Street, Tarxien. Din id dar hi dik li tidher delineat bil-kulur ahmar fuq il-pjanta li qiegheda tigi annessa ma da nil att markata Dokument "D". Il komparenti Miriam Spiteri tiddikjara li il valur ta din id-dar hu ta sebghajn elf Euro (€70,000).'.

Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* jirrizulta gherq tat-titolu ulterjuri tal-fond bin-numru 4 fi Triq il-Blata, Hal-Tarxien fejn gie dikjarat li Annunziato Mercieca kien wiret id-dar minghand iz-ziju tieghu Giovanni Mercieca li miet fl-erbgha (4) ta' Ottubru tas-sena elf disgha mija tmienja u tmenin (1988) b'testment datat 6 ta' Marzu, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras. Permezz ta' dan l-imsemmi testment Giovanni Mercieca kien halla din id-dar b'titolu ta' legat in piena proprjeta' lill-Annunziato Mercieca. Jirrizulta wkoll li b'att tal-istess Nutar Sciberras tal-1 ta' Settembru, 1989 l-istess Annunziato Mercieca gie mmess fil-pussess ta' dan il-legat.

2. Illi jirrizulta li l-fond kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-antenati tal-intimata Mary Craus u l-kirja baqghet tintiret biex illum giet f'idejn l-intimata. Fl-atti gie pprezentat dokument konsistenti f'rendikont tal-kera li kien jithallas fuq il-

fond mertu tal-kawza odjerna minn fejn jirrizulta li l-kirja kienet zgur vigenti gja mis-sena 1982 u kien jithallas l-ammont ta' zewg liri u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm2.25) kull tlett (3) xhur jigifieri disa liri (Lm 9) tal-munita l-antika fis-sena (fol. 59). Bl-awmenti ntrodotti bl-Att X tal-2009 illum il-gurnata l-intimata Craus thallas l-ammont ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena. L-intimata Mary Craus ghadha tokkupa l-fond sallum b'titolu ta' kera.

3. Illi r-rikorrenti Maria Spiteri pprocediet bil-kawza odjerna fejn qieghda titlob li jigi dikjarat li bl-operazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta senjatament l-Artikolu 3 u 4 u tal-Att X tal-2009 senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, qeghdin jaghtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimata Mary Craus tal-fond bin-numru 4 fi Triq il-Blata, Hal-Tarxien u li cahhdu u qeghdin icahhdu lill-istanti mit-tgawdija ta' hwejjigha u mill-percepiment ta' kera gusta u qeghdin jigu vvjolati d-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea reza applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbet ukoll sabiex il-Qorti taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni nkluz li jigi dikjarat li l-intimata Mary Craus ma tistax tibqa' tgawdi u tistrieh fuq il-protezzjoni tal-Ligi sabiex tibqa' tokkupa l-imsemmi fond *de quo*. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mill-istanti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta. Talbet ukoll li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti mill-istanti anke b'riferenza ghall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment talbet sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

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

Illi permezz ta' digriet tas-16 ta' Gunju, 2022 (fol. 20) il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna konsistenti fil-fond bin-numru 4 fi Triq il-Blata, Hal-Tarxien u jivvaluta l-valur lokatizzju tal-istess fond mill-4 ta' Ottubru, 1988 u kull hames (5) snin sad-data tat-22 ta' Novembru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie prezentat fl-atti nhar id-9 ta' Settembru, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar il-31 ta' Ottubru, 2022 u jinsab esebit a fol. 48 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel numru ta' kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' flimkien mal-valur lokatizju tal-istess. Huwa jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza ghas-sena 2021, fis-suq liberu dan jammonta ghas-somma ta' mija u ghoxrin elf Ewro (€120,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1988 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju**
			(annwali)
1988	€15,000	1.25%	€188
1993	€25,000	1.25%	€313
1998	€38,000	1.50%	€570
2003	€40,000	1.50%	€600
2008	€72,000	1.50%	€1,080
2013	€80,000	2.00%	€1,600

2018	€105,000	2.00%	€2,100
2021 (Q4)	€120,000	2.00%	€2,400

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Zied li ha konjizzjoni tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton. Dwar il-valur lokatizzju spjega li dan gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur tas-suq u r-rata applikata kienet dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat li hadd mill-intimati ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll lanqas ntalbet il-hatra ta' periti perizjuri.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni preliminari eccepixxa li r-rikorrenti tehtieg li ggib prova cara tat-titolu taghha li turi kif il-proprjeta' tappartjeni lilha. Bhala t-tieni eccezzjoni preliminari eccepixxa li r-rikorrenti ghandha wkoll iggib prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soggetta ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-

ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saret sid tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

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

Dwar din it-tieni eccezzjoni u cioe' li r-rikorrenti trid iggib prova li l-kirja hija protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Qorti rat li l-intimata infisha Mary Craus fix-xhieda taghha a fol. 23 tal-process ikkonfermat li l-fond 4 fi Triq il-Blata, Hal-Tarxien ilu jinkera minnha u qabel mill-genituri taghha ghal numru twil ta' snin tant li tghid li hija twieldet fil-fond in kwisjtoni '*Ghax jien d-dar twelidt.*'. Taccenna wkoll ghal fatt li l-fond kien anke f'idejn in-nanniet

taghha qabel billi tghid li ommha Antonia Craus izzewget u baqghet toqghod id-dar. Tixhed '*Ehe ghax ommi zzewwget u baqghet toqghod id-dar.*'.

Illi in oltre r-rikorrenti fil-premessi u fl-affidavit taghha a fol. 23 tal-process tikkonferma li l-fond ilu mikri lill-intimata Craus u qabel lill-genituri taghha u anke qabel lin-nanniet taghha ghal numru kbir ta' snin. Tixhed:

'…Fil-bidu kien inkera lin-nanna taghha, wara l-kirja ghaddiet ghand ommha u llum-il gurnata f'idejn Mary Craus. Ghalhekk il-kirja bdiet snin twal qabel ma jien writ id-dar minghand missieri;'.

Il-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultala li l-ftehim lokatizzju sar ferm qabel is-snin sebghin 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 bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>L-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni tal-intimata Mary Craus:</u>

Illi permezz ta' l-ghaxar eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma

jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb u gust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Sostna ulterjorment u u minghajr pregudizzju li dejjem skond l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-fond u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Zied li tali ezercizzju m'huwiex wiehed ta' darba u daqshekk, izda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jista' jerga jigi mwetaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fic-cirkustanzi ekonomici tal-kerrej, ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li ma hemmx rimedju effettiv u inoltre kwalunkwe ilment marbut mal-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIV tal-2021, huma f'dan l-istadju ghal kollox intempestivi.

L-intimata Mary Craus fit-tielet eccezzjoni wkoll eccepiet preliminarjament illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod specjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-ligi gja qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet future li tista tkun garrbet ir-rikorrenti. Sostniet li tajjeb ikun accennat li kontemporanjament mar-rikors de quo ir-rikorrenti ntavolat rikors sabiex tivvanta ruhha minn rimedji ordinarju provdut taht il-Kap. 69 liema rimedji huma mahsuba ghal sitwazzjonijiet bhal dawk ta' zieda fil-kera quddiem il-Bord. Sostniet li ghalhekk hija ghandha tibqa tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif sostnew ben tajjeb l-intimati, l-att li ghalih issir referenza minnhom dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghetx taghmel 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>L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari tal-intimata Craus:</u>

Illi in linea preliminari l-intimata Craus eccepiet li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat u ghalhekk hija m'ghandiex *locus standi* stante li ma tistax tigi meqjusa bhala legittima kontradittrici u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Tkompli fit-tieni eccezzjoni billi tghid illi hija qieghda biss tipprevalixxi ruhha minn disposizzjonijiet legislattivi validament promulgate u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua cittadina privata u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofriet xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha din ma' tista qatt tkun akkollata fil-konfront taghha u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

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

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini senjatament l-Artikolu 3 u 4 u tal-Att X tal-2009 senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qed jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni u qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 4 fi Triq il-Blata, Hal-Tarxien u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u

Libertajiet Fondamentali.

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 tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet 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 kuntraditturi. Ghaldaqstant l-ewwel 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 dawn iz-zewg eccezzjonijiet preliminari.

<u>It-talba implikata fit-tieni talba tar-rikorrent ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond:</u>

Illi kif tirrikonoxxi l-istess rikorrenti il-ligi kif vigenti llum tipprovdi rimedju li din il-Qorti tqis bhala adekwat sabiex jew tgholli l-kera ghal valur aktar realistiku jew jekk ikun il-kaz, f'kaz li jkunu sodisfatti l-kriterji li timponi l-ligi, l-intimata tigi ordnata sabiex tizgombra. Il-Qorti tirrikonoxxi li l-gurisdizzjoni fuq dawn it-talbiet mihiex taghha izda hija tal-Bord li Jirregola l-Kera ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad din il-parti tat-talbiet rikorrenti minghajr pregudizzju ghal jeddijiet tar-rikorrenti li tiprocedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

<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.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

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

---

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

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

> 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 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. 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 nonostante l-valur mhux daqstant gholi tal-proprjeta'. Fil-fatt bhala ezempju jekk tinghata harsa lejn is-sena 2016 il-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf u sitt mitt Ewro (€1,600) fis-sena. Jekk imbaghad tinghata harsa lejn perijodu aktar qabel cioe' fis-sena 1988 jirrizulta li l-kera kienet dik ta' disa' liri tal-munita l-antika (Lm 9) ekwivalenti ghas-somma ta' ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€20.96) fis-sena filwaqt li l-valur lokatizzju fis-suq miftuh kien ghola u cioe' fl-ammont ta' mija u

tmienja u tmenin Ewro (€188) fis-sena. Fi kwalunkwe kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust 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.[3] 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

[3] **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).

> 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-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofra minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tieghu, stante li legalment ma setax jiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif sostniet 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 l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament u certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti talbet ukoll rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru tlettax (13) tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tnax-il (12) eccezzjoni tieghu eccepixxa li f'kaz li l-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' hlas ta' kumpens u danni. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-

rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garrbet telf pekunjarju konsiderevoli.

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 nhar il-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[4]

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

<u>Total...€56,493.</u>

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ <u>Cauchi v. Malta</u>,[5] 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' <u>€29,325</u>.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimata Craus ilha tgawdi l-fond mertu tal-kawza odjerna ghal numru kbir ta' snin tant li fix-xhieda taghha (fol. 23) tghid li hija twieldet fil-post in kwisjoni. Jirrizulta li l-intimata ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum fejn mir-risposta ghal kawza odjerna jirrizulta li qed tivvanta l-protezzjoni tal-ligi fuq il-fond bhala residenza taghha (fol. 14).

---

[4] 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.

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

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Maria Spiteri saret proprjetarja tal-fond mertu tal-kawza mal-mewt tal-papa taghha Annunziato Mercieca li kien taha l-fond b'titolu ta' prelegat permezz ta' testment *unica charta* tat-8 ta' Lulju, 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Malgrad li r-rikorrenti hadet il-fond b'titolu ta' prelegat jirrizulta wkoll li bl-istess testment hija giet istitwita flimkien ma' huwha bhala werrieta universali ta' missierha Annunziato Mercieca. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni minn Ottubru 1988 u dan billi r-rikorrenti llimitat il-perijodu minn dakinhar fil-verbal tas-16 ta' Gunju, 2022 (fol. 20) u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dan qed isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fl-1 ta' Dicembru, 2021 fl-ismijiet **Marianne Zammit -vs- Joseph Cutajar et**.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Ottubru 1988 sa Mejju 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u ghoxrin elf disgha mija u erbghatax il-Ewro (€28,914). Mill-atti rrizulta li fis-sena 1988 il-kera percepita kienet dik fl-ammont ta' disa liri tal-munita l-antika (Lm 9) ekwivalenti ghas-somma ta' ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€20.96). Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax kemm kien jithallas bhala ammont bejn is-sena 1988 u l-2010 l-Qorti temmen li l-ammont kien l-istess bhal dak tas-snin ta' qabel u cioe' fis-somma ta' ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€20.96) u kien biss in segwitu ghall-emendi ntrodotti fl-2009 li l-ammont gie awmentat. Infatti mill-perijodu 2010 fl-atti gewipprezentati kopji tal-ircevuti u l-Qorti hadet l-ammont hemm indikat (fol. 41). Dan ifisser li r-rikorrenti fil-perijodu ndikat irceviet l-ammont kumplessiv ta'

elfejn sitt mija disgha u disghin Ewro u sitt centezmi (€2,699.06). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€28,914 - €2,699.06 = €26,214.94

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:

€26,214.94 – 30%= €18,350.46 – 20% = €14,680.37

Ammont ta' kumpens dovut: erbghatax il-elf sitt mija u tmenin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€14,680.37)

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' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeċiedi dan ir-rikors kostituzzjonali kif isegwi:

1. Tilqa' t-tlettax (13) il-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni fil-liġi lokali;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art. 1531 C tal-Kap. 16), liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimata Mary Craus tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fi Triq il-Blata f'Ħal-Tarxien u li ċaħħdu u qegħdin iċaħħdu lill-istanti mit-tgawdija ta' ħwejjiġha u mill-perċepiment ta' kera ġusta, qegħdin jiġi vvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikoli ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tgħaddi sabiex tagħti r-rimedji fil-paragrafi segwenti filwaqt li tiċħadha fil-kumplament;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;

6. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-istanti fl-ammont kumplessiv ta' sittax il-

elf sitt mija u tmenin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€16,680.37) u tichadha fil-kumplament;

7. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez kollha nterament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
14 ta' Dicembru, 2023