QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmintax (18) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 725/2021 FDP

Fl-ismijiet

Georgina Abela (I.D. 482951M)

Vs

Avukat tal-Istat
u
Richard Attard (I.D. 262964 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 8 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti hija s-sid il-propjetà ossia l-appartament numru wieħed (1) tal-binja bin-numru għoxrin (20), bl-isem Ariel Flats, Triq St. Edwards, Qormi;*

   2. *Illi r-rikorrenti wirtet l-propjetà in kwistjoni mingħand ommha fis-sena 1992 (Dok.GA1) u dan skond kif jidher minn kopja ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru tal-elf disa' mija sitta u tmenin (1986) (Dok. GA2);*

   3. *Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel is-sena 1995, oriġinarjament minn Salvu Attard (illum mejjet) fejn eventwalment ġie rikonoxxut fil-kirja ibnu, il-konvenut Richard Attard, fejn illum iħallas l-*

ammont ta' mitejn u disa' ewro u tlieta u sittin ċenteżmu tal-ewro (€209.63) fis-sena;

4. *Illi l-inkwilin intimat iżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009. Il-provedimenti fil-liġi li jipproteġu lil inkwilin jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli jieħu lura l-pussess tal-propjetà b'dana li hija sfurzata tibqa' taċċetta rilokazzjoni wara l-oħra, b'mod perpetwu u għalhekk, ir-rikorrenti ma tkunx tista' tieħu l-pussess lura tal-propjetà tagħha u qatt ma tkun tista' tgawdi ħwejjiġha b'mod ħieles u dan, bi vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha;*

5. *Illi barra minn hekk, meta bl-Att X tal-2009, l-Istat Malti għolla l-kirjiet ikkontrollati, dan sar b'diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti billi l-Istat naqas jadopera mekkaniżmu li permezz tiegħu, il-kera tiġi stabbilita skond iċ-ċirkostanzi tal-propjetà u tas-sid. Il-kera hija baxxa ferm u l-bogħod minn dak li r-rikorrenti seta' jikseb matul is-snin u tista' tikseb li kieku l-liġi ma tipprevjenix dan;*

6. *Illi għalhekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, li jipproteġu lil inkwilini, joħolqu żbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tar-rikorrent u d-drittijiet tal-intimati stante illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ogħla minn dak stabbilit fil-liġi. Għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti taht Artikolu 1 tal-Protokol nru, 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, taħt Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll taħt l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Illi r-rikorrenti qiegħda issofri minn piż eċċessiv u inġust minħabba l-livell baxx ta' kera, l-istat ta inċertezza, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta u l-żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, fejn l-Istat naqas li jżomm bilanċ ġust mad-drittijiet tas-sid;*

8. *Illi d-dispożizzjonijiet ta' kontroll fuq il-kiri jinterferixxu b'mod inġustifikat ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-bniedem u għalhekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti jivjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 u Artikolu 14 tal-Protokol nru.1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta'Malta, stante li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni;*

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

3. *Tillikwida kull kumpens, inkluż danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u għad-danni subiti riżultanti f'telf ta' dħul ta' kirja aktar għolja;*

4. *Tordna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati;*

5. *Tagħti kull ordni u rimedju xieraq u opportun ieħor sabiex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali hawn lamentanta.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fil-11 ta' Jannar 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in vena preliminarji ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha tal-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta'* ***20, Ariel Flats, Triq St Edwards, Qormi*** *u magħdud ma' dan ir-trid tipprova illi l-kirja hija tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

   2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li skontha qegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;*

   3. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

   4. *Illi l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma **jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962</u>** 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 emenda ta jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)";*

5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-***artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta***, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** *madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-***Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** *tajjeb li jingħad li skont l-***ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** *huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi m'hijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

8. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proporzjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

9. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci vs Malta** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali*

għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

10. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

11. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009,** tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

12. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

13. *Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltrè, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw illi t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet*

allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

*Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni**, irid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

14. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, dikjarazzjoni ta` ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2022, l-intimat **Richard Attard** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

(1) Illi fl-ewwel lok, l-esponent umilment jeċċepixxi illi mhux il-leġittimu kontradittur stante li l-kawża preżenti titratta kwistjonijiet ta' natura Kostituzzjonali dwar Drittijiet Fundamentali, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, billi min-natura tagħha, kawża ta' din ix-xorta tista' biss tinġieb kontra l-Istat jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-ħarsien ta' tali drittijiet ai termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

(2) Illi inoltre, bla preġudizzju, preliminarjament din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) billi r-rikorrenti għandha rimedji ordinarji għal-lanjanzi tagħha, fosthom il-jedd illi titlob għal żieda fil-qbiela, u b'hekk qed jiġi eċċepit illi hija ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji skont il-Liġi qabel ma intavolat il-proċeduri odjerni.

(3) Illi inoltre, bla preġudizzju, preliminarjament l-esponent jeċċepixxi l-inkompetenza ratione materiae ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet tar-rikorrent in kwantu diretti biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali li l-ksur tagħhom qed tilmenta dwar, u dan peress illi sa fejn din tista tirreferi għall- iżgumbrament tal-esponent mill-fond mertu ta' din l-azzjoni, din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Kap 16 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

(4) *Illi l-esponent jirrileva illi r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu li tgħid li għandha fuq il-propjetà mertu ta' din l-azzjoni.*

(5) *Illi bla preġudizzju, l-esponent dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha tiegħu fil-konfront tas-sid u għalhekk, kull pretensjoni fil-konfront tiegħu hija infondata fil-fatt u fid-dritt.*

(6) *Illi bla preġudizzju, m'hemm l-ebda raġuni legali jew fattwali għalfejn din l-Onorabbli Qorti għandha tordna r-ripresa tal-propjetà de quo in kwantu din hija ntiża bit-talba għall-ispurgar tal-alleata vjolazzjoni , stante li l-esponent għandu kirja valida skont il-liġijiet viġenti, fejn l-esponent qed igwadi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet applikabbli.*

(7) *Illi r-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li kemm il-Kap 69 u kif ukoll il-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962 u għaldaqstant l-Artikolu 37 m'għandux ifixkel il-ħidma tal-immsemija liġijiet u dan ai termini tas-subinċiż 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

(8) *Illi inoltre m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-Artikolu 37 innifsu, fis-subinċiż (2)(f) jipprovdi illi "Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja ...".*

(9) *Illi inoltre m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ukoll hekk kif dan l-artikolu jirrikjedi illi t-teħid ikun wieħed obbligatorju u forzuż u fil-każ odjern il-propjetà ma ttiħditx mingħand l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti b'forza, anzi, il-kirja saret volontarjament u ma ntilfux id-drittijiet fuq il-propjetà in kwistjoni.*

(10) *Illi lanqas ir-rikorrenti ma ġarrbet xi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali stante li l-istess artikolu fil-proviso jipprovdi illi "d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' propjetà skont l-interess ġenerali...".*

(11) *Illi filwaqt li jiġi eċċepit li r-riferenza li ssir għall-Artikolu 14 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzoniji Ewropea hija skorretta, għal kull buon fini r-rikorrent lanqas ma ġarrbet xi ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali stante illi l-liġijiet imsemmija mir-rikorrent japplika l-stess għal kull persuna u hija ħaġa naturali li jkun hemm reġim legali differenti applikabbli għal kirjiet fi żminijiet differenti.*

(12) *Illi inoltre, it-talbiet tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li d-dispożizzjonijiet legali li dwarhom tilmenta r-rikorrenti m'humhiex leżivi*

għall-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, u bl-ebda mod ma jmorru kontra l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, stante li dawk id-dispożizzjonijiet legali jikkontemplaw liema huma dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-kirja tista' tiġi tterminata u anke tipprovdi għal aġġustament fil-kera, u di più l-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa liġi speċjali li taqdi finalità soċjali u ekonomika fl-interess pubbliku, waqt li tagħti rimedju effettiv lis-sidien lokaturi illi jitolbu aġġustament tal-kera u anke ripussess tal-propjetà fejn ġustifikat.

(13) *Illi jiġi eċċepit ukoll illi r-rikorrenti dejjem irċiviet u aċċettat mingħand l-esponent il-kirja minnu mħallsa skont il-liġi u qatt qabel illum ma ħadet l-ebda azzjoni kontra l-eċċipjent.*

(14) *Illi inoltre, bla preġudizzju, l-esponent umilment jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt jikontrolla l-użu tal-propjetà kemm-il darba dan isir skont il-Liġi u jkun iservi għan leġittimu.*

(15) *Illi r-rikorrenti għandha tressaq prova tad-danni li minnhom qed tilmenta.*

(16) *Illi bla preġudizzju, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti in kwantu jirreferu għal pretensjonijiet ta' danni huma legalment preskritti ai termini tal-artikoli 2153, 2156(c) u 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax ikollha l-pretensjonijiet li qiegħda tippretendi.*

(17) *Illi għar-raġunijiet hawn fuq eċċepiti l-kawża odjerna hija waħda frivola u vessatorja fil-konfront tal-eċċipjent u għalhekk kwalunkwe spejjeż relatati mal-kawża m'għandhomx jiġu subiti mill-esponent, anke stante li hu dejjem onora l-obbligi tiegħu skont il-liġi.*

(18) *Illi f'kull każ u bla preġudizzju, l-esponent ukoll għandu dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt għall-possedimenti tiegħu u tar-rispett lejn il-ħajja privata tiegħu u tal-familja. L-istitut tal-kera, kif applikabbli għal-kirja in kwistjoni, jagħti drittijiet lil-esponent, li huma tutelabbli taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u li ma jmorrux kontra d-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. L-esponent għandu għalhekk interess, fit-termini tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti tagħtih rimedju xieraq u effettiv fil-proċeduri preżenti sabiex tassigura l-ħarsien tad-drittijiet kweżiti tiegħu fil-kirja in kwistjoni fil-propjetà posseduta minnu, u b'mod partikolari fit-termini tal-Artikoli 32, 37, 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, l-Artikolu 6, l-Artikolu 8 u l-Artikolu 14 tal-Ewwel Sekda tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti għandha għalhekk teżerċita l-poteri tagħha sabiex tassigura l-protezzjoni u d-Drittijiet Kostituzzjonali u Fondamentali tal-esponent kif fuq ingħad.*

(19) Illi finalment, bla preġudizzju, l-esponent umilment jirriżerva minn issa kull jedd ta' rivalsa spettanti lilu kontra l-Istat ta' Malta f'każ li huwa jiġi intortament u bla ebda ħtija ippreġudikat b'xi mod permezz tal-eżitu ta' dawn il-proċeduri, u jżomm l-istess Stat ta' Malta responsabbli għal kull danni, telf u ħsara li jista' isofri

(20) Għar-raġunijiet hawn fuq esposti u għal dawk ir-raġunijiet l-oħra kollha li ser jirriżultaw waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, filwaqt li din l-Onorabbli Qorti għandha tilqa' t-talbiet tal-esponent fir-rigward tal-ħarsien tad-drittjiet tiegħu u konstegwentement tagħtih ir-rimedji kollha opportuni u effettivi għall-ħarsien sħiħ tad-Drittijiet Kostituzzjonali u Fondamentali kif fuq ingħad.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti minn issa inġunta in subizzjoni.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrent, ossija testment datat 18 ta' Frar 1986.

5. Rat illi fis-17 ta' Frar 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1992 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit ta' **Georgina Abela**, minnha ppreżentat fis-17 ta' Frar 2022 (fol 30) kif ukoll dokumentazzjoni in konnessjoni mat-titolu tar-rikorrent.

7. Rat illi fil-21 ta' Ġunju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-7 ta' Lulju 2022 (fol 417).

8. Rat illi d-domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat l-affidavit ta' **Richard Attard**, ippreżentat fis-27 ta' Marzu 2023 flimkien ma' kopja tal-ktieb tal-kera. (fol 82)

10. Rat illi fl-10 ta' Mejju 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

11. Rat illi fis-6 ta' Lulju 2023, ir-rikorrent ippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub.

12. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-14 ta' Novembru 2023.

13. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2023 il-kawza ġiet differita għas-sentenza bid-dritt lill-intimat Attard sabiex jippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu fi żmien xahar.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimat Richard Attard ippreżentati fit-8 ta' Jannar 2024.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti Georgina Abela hija l-propretarju tal-fond ossija appartament numru 1, 20, Ariel Flats, Triq St. Edwards, Qormi, hekk kif hija wirtitha mingħand ommha Rita Ciantar, illi mietet fid-9 ta' Jannar 1992.

16. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna kien oriġinalment mikri lill-missier l-intimat, ossija Salvu Attard u sussegwentement baqa' jirrisjedi fih l-intimat Richard Attard meta miet missieru fis-sena 2011.

17. Jirriżulta illi l-intimat Richard Attard jgħix fil-fond bħala l-unika residenza tiegħu.

Provi

18. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti hija l-unika propretarja tal-fond ossija appartament numru 1, 20, Ariel Flats, Triq St. Edwards, Qormi.

Rapport Peritali

19. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 41 - 55)

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> *Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-8 ta' Novembru 2021 tal-fond 'Ariel, Flat 1, Triq San Edwardu Qormi', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 46 metru kwadru, għall-valur ta' €140,000 (Mija u erbghin elf ewro) u l-valur lokatizzju (esklużil-mobbli) għall-valur ta' €5,100 fis-sena (Ħamest elef u mitt ewro) .*
>
> *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*
>
> *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*
>
> *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' €3,960 fis-sena (Tlett elef, disa' mija u sittin ewro).*

Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' €3,060 fis-sena (Tlett elef u sittin ewro).

Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' €2,800 fis-sena (Elfejn u tmien mitt ewro).

Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' €2,000 fis-sena (Elfejn ewro).

Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' €1,400 fis-sena (Elf u erba' mitt ewro).

Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' €1,000 fis-sena (Elf ewro).

Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali;

Illi l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u jidher li manutenzjoni tal-fond issir b'mod regolari.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

20. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

21. Jirriżulta illi l-intimat Richard Attard, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, filwaqt li nsista illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel iħallas ebda kumpens, saħaq illi huwa dejjem ħallas skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandu u għalhekk ma kellux jiġi żgumbrat minn hemm.

22. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

Każ kontra Richard Attard

23. L-intimat Richard Attard, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

24. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittur i. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

26. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Richard Attard saħaq illi ma għandu jbagħti ebda spejjeż.

27. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

28. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Richard Attard kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat

illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandu jbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

29. L-intimat ukoll saħaq illi huwa ma kellux jiġi żgumbrat mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u qiegħed fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

> *u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

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

31. Jirriżulta wkoll illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrent intavolat proċeduri quddiem il-Qorti illi Jirregola l-Kera, u jirriżulta, għalkemm qatt ma għarrfet lill-Qorti f'dana is-sens, illi fil-11 ta' Novembru 2022, fil-proċeduri Nru 858/21 LC mibdija mir-rikorrenti fil-konfront ta' Richard Attard, il-kera ġiet miżjuda għal €2,300 fis-sena – il-Qorti kienet tippretendi illi r-rikorrenti jkollha d-deċenza tgħarraf lill-Qorti b'tali żvilupp, u dana n-nuqqas ser ikun ikkunsidrat fil-kap tal-ispejjeż!

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

33. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

34. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati George u Pauline Gatt, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

37. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed tilmenta dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

38. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed tikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

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

40. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

41. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta'*

huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

42. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

43. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

44. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma:

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

45. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

46. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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

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

49. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

50. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

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

52. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostniet illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

53. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."

54. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

55. Fil-każ suċitat ingħad:

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

56. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……"(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

57. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the

past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

58. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li, skond Richard Attard, kienet ilha ta' l-anqas mis-sena 1976 meta ngħatat lill-missieru. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

59. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kien qed titħallas kienet waħda miżera, fejn tikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €210 kull sena.

60. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

61. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

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

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

64. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

65. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

66. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti qajjmet leżjonjiet a tenur tal-Artikolu 14 tal-Protokol 1 kif ukoll tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iżda la darba instabet ksur abbażi ta' l-ewwel protokol, il-Qorti ma tqisx illi għandha tinoltra ruħha aktar fuq dan il-punt.

Kumpens

67. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

68. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

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

Data ta' Leżjoni

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

72. Jirriżulta illi l-fond sar tar-rikorrent wara il-mewt ta' omm ir-rikorrenti f'Jannar tas-sena 1992.

73. Jirriżulta ukoll illi fil-verbal tas-17 ta' Frar 2021 ġie indikat li kumpens kellu jkun mis-sena 1992 'il quddiem, u l-perit Tekniku rrelatat fuq il-linji hemm stabbiliti kif rikjesti mir-rikorrent.

74. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Jannar tas-sena 1992** 'il quddiem.

75. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-8 ta' Novembru 2021, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

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

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta'*

Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

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

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

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

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

81. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Jannar 1992 sa Ġunju 2021, ossija disgħa u għoxrin sena u ħames xhur, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' disgħa u għoxrin sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1992 sa Ġunju 2021.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

82. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

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

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

84. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

85. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

86. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Ġunju 1992 sa Ġunju 2021, ossija disgħa u għoxrin sena, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrent ingħata rimedju biex jissana l-vjolazzjoni minnu sofferti.

87. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' disgħa u għoxrin sena (29).

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
1992	1997	1000	5		5000			
1997	2002	1400	5		7000			
2002	2007	2000	5		10000			
2007	2012	2800	5		14000			
2012	2017	3060	5		15300			
2017	2021	3960	4		15840			
	Numru ta' Snin		29					
				TOTAL	67140			
			Naqqas 30%		20142			
		Bilanċ				46998		
			Naqqas 20%			9399.6		
				TOTAL Danni Pekunjarji			37598.4	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1992	2021	210	29	6090				
	Numru ta' Snin		29					
		TOTAL		6090				
				Naqqas Kera Mħallsa			6090	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				31508.4
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	29	14500						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				14500
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					46008.4

89. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

90. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond ossija appartament numru 1, 20, Ariel Flats, Triq St. Edwards, Qormi għandu jkun ta' **sitta u erbgħin elf Euro (€46,000).**

Rimedju Ulterjuri

91. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Richard Attard jmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

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

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat Richard Attard.

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfrontt tar-rikorrent Georgina Abela, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Richard Attard tal-fond ossija appartament numru 1, 20, Ariel Flats, Triq St. Edwards, Qormi u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

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

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sitta u erbgħin elf Euro (€46,000)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sitta u erbgħin elf Euro (€46,000)** kif hekk likwidata.

Tilqa' l-ħames talba u dana billi:

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Richard Attard ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fi kwalsiasi Liġi.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż unikament tal-Perit Tekniku filwaqt illi l-ispejjeż legali tar-rikorrent Georgina Abela għandhom jibqgħu a kariku tagħha filwaqt illi l-intimat Richard Attard għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu hu.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur