QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 406/2021 FDP

Fl-ismijiet

Dorothy Vella nee Magri Demajo
ID 342942 M

-vs-

Avukat ta' l-Istat

Carmelo Busuttil

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 9 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet s-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti wirtet il-fond mingħand zija tagħha Edwidge Magri li ġiet nieqsa fl-ewwel (1) ta' Ġunju 1983 u dan permezz ta' testment datat disgħa u għoxrin (29) ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard – Dok. DV1.*

    2. *Illi sussegwentament wara l-mewt taz-zija ta' l-esponenti kienet saret diviżjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Attard datat tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 1984 fejn fih l-esponenti saret sid assoluta tal-fond bin-numru 41 fi Triq Patri Magri, Ħamrun. – Dok. DV2.*

3. *Illi l-esponenti qatt ma setgħet jew kellha l-opportunita' jew possibilta' tgawdi l-fond imsemmi u li ddivjena fuqha stante illi dan il-fond kien u għadu okkupat mill-inkwilin Carmelo Busuttil.*

4. *Illi l-fond imsemmi kien mikri lill-konvenut Busuttil bir-rata ta' Eur 195.00 fis-sena u ċioe Eur 16.25 fix-xahar.*

5. *Illi dan il-valur miżeru baqa' jitħallas tul dawn is-snin kollha minkejja li l-valur propja ta' tali lokazzjoni hija ferm ogħla minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet huma marbuta mal-kera li l-fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, li sussegwentament ġew emendati bl-Att X tal-2009. Din hija fiha nnifisha inġustizzja u tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid.*

6. *Illi l-fond imsemmi għandu l-kirja ta' Eur195.00 bis-saħħa ta' l-emendi ta' l-Att X tal-2009 ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ammont jista' jiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun qed jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontrolli tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.*

7. *Illi din il-kirja għaldaqstant tirrisali għall-għexirien ta' snin fejn l-intimat Busuttil għadu qed iħallas l-ammont ta' Eur 195.00 kirja u dan wara li sas-sena 2010 kienet tħallas biss Eur XXXXX fis-sena.*

8. *Illi jeżisti żbilanċ kbir bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-intimat inkwilin mingħajr tama reali u/jew eżitu fi żmien qarib u għalhekk dan jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti.*

9. *Illi għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq għexieren ta' snin ilu, partikolarment f'din il-lokalita li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja għal dak li l-fond kien jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 abbażi tal-liġijiet fuq indikati u kienet tkun soġġetta għar-rekwiżizzjoni li fis-snin sebgħin u tmenin kienu joħorġu bil-ħafna.*

10. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum għandu kera ta' Eur 195.00 fis-sena ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini ta' l-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.*

11. *Illi bil-preżenti liġi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv hekk kif ma tistax iżżid il-kera b'mod ġust u ma tistatx tgħolli l-kera skond il-valur tas-suq fejn lanqas l-applikazzjoni ta' l-artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li tikkontendi żidiet ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja ġusta u fejn għalhekk jeżisti żbilanċ, liema żbilanċ qiegħed jaffettwa b'mod negattiv, anke għal tul ta' żmien id-drittijiet ta' l-attriċi.*

12. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva biex tieħu ħsieb ħwejjiġha u biex tevita r-rekwiżizzjoni.*

13. *Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellha sabiex iżżomm il-propjeta'.*

14. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilta tat-teħid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' l-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

15. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi <u>Amato Gauci Vs Malta</u> no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 <u>u Lindheim and others Vs Norway</u> nru.13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u <u>Zammit and Attard Cassar</u> Vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

16. *Illi jsewgi li r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyler vs Italy nru. 33201/96, J.A.Pye (Oxford) Ltd and J.A.Pye (Oxford Land Ltd vs the United Kingdom nru 44302/02 u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

17. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhux jikkostitiwixxi kontroll ta' l-użu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide <u>Hutten-Czapska vs Poland</u> nru. 35014/97, <u>Bitto and Others vs Slovakia</u>, nru 30255/09).*

18. *Illi in oltre il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hem dispost fl-Artikolu 1531 C tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

19. *Illi din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

20. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-artikolu 1 u 14 tal-Protokol Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża <u>Amato Gauci vs Malta,</u> deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u <u>Zammit and Attard Cassar vs Malta</u> deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

21. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkazzjoni tikkumenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi imċaħħad mill-użu liberu tal-propjeta għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera baxxa, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "<u>Ghigo vs Malta</u>" deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-propjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bħala kera.*

22. *Illi fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabiet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "<u>Franco Buttigieg & Others Vs Malta</u>" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "<u>Albert Cassar Vs Malta"</u> deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

23. *Illi fil-kawża ċitata "Fleri Soler & Camilleri Vs Malta" l-Qorti sostniet illi "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."*

24. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi ta' l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-*

sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż tal-kawża.

25. *Illi fid-dawl tad-deċiżjonijiet imsemmija, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali tagħha kif stabbilit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħid l-intimat għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fil-fond 41, Triq Patri Magri, Ħamrun waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u ta' l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhirlha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament ta' l-intimat Carmelo Busuttil mill-fond de quo.*

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.*

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

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.*

Bl-Ispejjeż, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-16 ta' Settembru 2021, l-intimat **Carmelo Busuttil** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Preliminarjament, l-intimat Carmelo Busuttil m'huwiex il-leġittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;*

3. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;*

4. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni, dawn id-danni qatt ma jistgħu jigu attribwiti lil jew jigi mitluba mill-intimat Carmelo Busuttil iżda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat u l-istat ma jkollux il-fakulta ta' azzjoni kontra l-eċċipjenti;*

5. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'għandha qatt tintuża jew ikollha xi effett biex tattakka t-titolu li tgawdi l-eċċipjenti fuq il-fond inkwilinat;*

6. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimat Carmelo Busuttil igawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallset il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;*

7. *L-intimat Busuttil m'għandux ibagħti spejjeż.*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-liġi.*

3. Rat illi fl-20 ta' Settembru 2021, l-intimata **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1) *Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti trid tiddeċiedi kif ser tistrada l-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;*

   2) *Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti trid iġib prova:*
      a) *tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u*
      b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġgetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di piu' ir-rikorrenti għandha wkoll tindika **d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**;*

3) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4) *Illi* ***safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea****, din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987****;*

5) *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, u b'referenza* ***għall-ewwel talba****, artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi* ***l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****, "****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)…";*

6) *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

7) *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad li skont il-proviso* ***tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

8) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

9) *Illi ma hemm ebda ksur tal-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem*** *stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

10) *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

11) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

12) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

13) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistgħax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

14) *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

15) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistgħax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidt u tal-kerreja 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-sidt minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġha, tiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

16) *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin Busuttil ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

17) *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhuwiex ġustifikat għaliex **ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni***

***Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

18) *Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

19) ***Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Dawn l-artikoli jissottolinjaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;*

20) *Illi sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

21) *Illi fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikors promotur jissemma' l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni liem' artikolu ma għandu l-ebda rilevanza għall-każ preżenti għaliex dan l-artikolu jirrigwarda protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja;*

22) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, **it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti** ma tistgħax tintlaqa';*

23) *Illi fl-aħħarnett, u b'referenza għall-ewwel talba, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda;*

24) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita, ossija testment datat 29 ta' Ġunju 1982 ta' Edwige Magri (fol 6) u ċertifikat tal-mewt ta' l-istess Edwige Magri datat 1 ta' Ġunju 1983 (fol 10.

5. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2021, 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 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fl-1 ta' Marzu 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-6 ta' Mejju 2022 (fol 33).

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat l-affidavit ta' **Roger Vella**, raġel tar-rikorrenti, ippreżentat fil-11 ta' Ottubru 2022 flimkien ma' dokumentazzjoni (fol 53).

9. Rat illi fit-8 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti ddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

10. Rat l-affidavit ta' **Carmelo Busuttil**, ippreżentat fit-2 ta' Frar 2023.

11. Rat illi fit-2 ta' Frar 2023 l-intimat Busuttil iddikjara illi ma kellu ebda provi oħra x'jippreżenta.

12. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2023, l-intimat Avukat tal-Istat għarraf illi ma kellu ebda provi x'jippreżenta, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

13. Rat illi fis-7 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-16 ta' Novembru 2023.

15. Rat illi fis-16 ta' Novembru 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti Dorothy Vella wirtet il-fond 41, Triq Patri Magri, Ħamrun, mingħand zijitha, Edwidge Magri, illi ġiet nieqsa fl-1 ta' Ġunju 1983 u saret sid assolut tal-fond permezz ta' diviżjoni datata 28 ta' Ġunju 1984.

17. Jirriżulta illi r-rikorrent Carmelo Buttigieg, illi twieled fis-sena 1950, ikkonferma bil-ġurament, illi huwa twieled fil-fond meritu tal-kawża odjerna u kien jgħix ma' ommu, Marija Busuttil, meta dina ġiet nieqsa xi tlett snin ilu.

18. Jirriżulta illi l-fond huwa d-dar residenzjali ta' Carmelo Buttigieg.

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:

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[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tad-9 ta' Ġunju 2021[2] tal-fond '41, Triq Patri Magri, il-Ħamrun', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 47 metru kwadru, u ġnien ta' wara ta' ċirka 36 metru kwadru, għall-valur ta' €140,000 (Mija u erbgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €4,800 fis-sena (Erbat elef u tmien mitt ewro)[3].***

b. *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.*

c. *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.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€3,428 fis-sena (Tlett elef, erba' mija u tmienja u għoxrin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€2,331 fis-sena (Elfejn, tlett mija u wieħed u tletin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€2,160 fis-sena (Elfejn u mija u sittin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€1,594 fis-sena (Elf, ħames mija u erbgħa u disgħin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€1,350 fis-sena (Elf, tlett mija u ħamsin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€900 fis-sena (Disa' mitt ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€630 fis-sena (Sitt mija u tletin ewro).***

k. *Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali.*

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tad-9 ta' Ġunju 2021.
[3] €400 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €140,000 ġie kapitalizzat bit-3.43%.

> l. *Illi l-maisonette għandu bżonn manutenzjoni ġenerali peress li din ilha ma sseħħ, minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess.*
>
> *Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.*

20. Il-Qorti tqis illi ladarba ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

21. Jirriżulta illi l-intimat Carmelo Busuttil, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, filwaqt li jinsisti illi huwa ma kienx il-leġittimu kontraditturi u ma kellux jiġi mġiegħel jħallas kumpens, saħaq illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond huwa 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-proprjetajiet 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. Saħaq ukoll illi ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 34,37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

<u>Każ kontra Carmelo Busuttil</u>

23. L-intimat Carmelo Busuttil, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandux jagħmel tajjeb għad-danni.

24. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> *"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament*

taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

25. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

26. L-intimat ukoll saħaq illi huwa ma kellux jiġi żgumbrat mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħhu mal-Liġi u qegħed 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.*

27. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

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

29. L-intimat qajjemu 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.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

30. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi 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-inkwilin, l-intimat Carmelo Busuttil, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

32. 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 jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

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

34. 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-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

35. 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."*

36. 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."*

37. 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."*

38. 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.

39. 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."*

40. 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.

41. 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.*

42. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, 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>

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

44. 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."*

45. 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.

46. 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.

47. Ir-rikorrent, 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.

48. 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)."*

49. 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.

50. Fil-każ suċitat ingħad:

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

51. 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).*

52. 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."*

53. 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 jidher li kienet ilha sa mis-snin ħamsin. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

54. Ir-rikorrent jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta' €195 kull sena filwaqt illi, sas-sena 2010, il-kera pagabbli kienet ta' Lm16.50 fis-sena, ossija ftit anqas minn €40 fis-sena.

55. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita

matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

56. 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).*

57. 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.

58. 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.

59. 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.

60. 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.

<u>Kumpens</u>

61. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdielu 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.

62. Ġialadarba 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.

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

64. 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.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

66. Jirriżulta illi l-fond kien ilu okkupat mill-ġenituri ta' Carmelo Busuttil sa mis-snin ħamsin, kif minnu stess ammess fl-affidavit tiegħu.

67. Jirriżulta illi l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni daħal in vigore b'effett mit-30 ta' April 1987 permezz tal-Kap 319.

68. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Mejju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

69. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-22 ta' Marzu 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

70. 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.

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

72. 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.

73. 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.

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

75. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena u xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u tletin sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1992 sa Ġunju 2021.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

76. 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."*

77. 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 kriterjii 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."*

78. 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.

79. 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.

80. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena u xahar, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrent ingħata rimedju biex jissana il-vjolazzjoni minnu sofferti.

81. Il-Qorti, għalhekk, tqis, bħalma gia osservat aktar 'l fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erbgħa u tletin (34) sena.

82. 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**			
Ġunju	Ġunju							
1987	1992	630	5		3150			
1992	1997	900	5		4500			
1997	2002	1350	5		6750			
2002	2007	1594	5		7970			
2007	2012	2160	5		10800			
2012	2017	2331	5		11655			
2017	2021	3428	4		13712			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	58537			
			Naqqas 30%		17561.1			
		Bilanċ				40975.9		
			Naqqas 20%			8195.18		
				TOTAL Danni Pekunjarji			32780.72	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2010	40	23	920				
2010	2021	195	11					
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		920				
				Naqqas Kera Mħallsa			920	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				31860.72
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	34	17000						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				17000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					48860.72

83. 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.

84. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 41, Triq Patri Magri, Ħamrun għandu jkun ta' **tmienja u erbgħin elf, tmien mija u sittin Euro (€48,860).**

Rimedju Ulterjuri

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

86. 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.

87. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Carmelo Busuttil 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 kollha ta' l-intimat Carmelo Busuttil.

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-**<u>Ewwel Talba</u>** kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fil-fond 41, Triq Patri Magri, Ħamrun waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiċħad it-talba ta' żgumbrament ta' l-intimat Carmelo Busuttil mill-fond de quo filwaqt illi:

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Carmelo Busuttil 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.

Tilqa t-**<u>Tieni Talba</u>** u

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

Tilqa' t-**<u>Tielet talba</u>** u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **tmienja u erbgħin elf, tmien mija u sittin Euro (€48,860)** u għalhekk:

Tilqa' r-**Raba' talba** u

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tmienja u erbgħin elf, tmien mija u sittin Euro (€48,860)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat Carmelo Busuttil għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur