QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 26 ta' Frar, 2024

Rikors Guramentat Nru: 245/2021 AF

Eugenio Camenzuli

George Camenzuli

Salvino Camenzuli

Maria Dolores Muscat

Karmenu Mallia

Josephine Grech

Antoinette Cassar

Mary Rose Bartolo

Salvatore Tanti

vs

Joseph Bonnici u Nazzarena Bonnici

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Eugenio Camenzuli, George Camenzuli, Salvino Camenzuli, Maria Dolores Muscat, Karmenu Mallia, Josephine Grech, Antoinette Cassar, Mary Rose Bartolo u Salvatore Tanti, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma l-werrieta u l-kompropjetarji tal-fond bl-arja tiegħu bin-numru 8, Triq Enejja, Ħal-Lija, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu.

Is-sidien oriġinali tal-proprjetà, Rosario u Carmela Mallia kellhom erbat it-tfal, Joseph, Carmel, Maria Tanti u Catherine Camenzuli, aħwa Mallia u nnominaw l-erbat it-tfal tagħhom bħala eredi universali, indaqs u ndiviżament bejniethom.

Mal-mewt tal-ġenituri Rosario fl-1998 u Carmela Mallia fl-1965, l-erbgħa uliedhom wirtu lill-ġenituri b'mod ugwali.

Joseph Mallia assenja u ttrasferixxa partijiet mis-sehem tiegħu lill-ħutu Maria Tanti u Catherine Camenzuli hekk kif indikat u anness mil-ftehim notarili (immarkat **Dok. EC 1).**

Catherine Camenzuli neé Mallia mietet fil-25 ta' Jannar 2008 b'testment fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut tat-18 ta' Settembru 1986 fejn ħalliet uliedha, Doris Muscat, George, Salvino u Eugenio, aħwa Camenzuli bħala eredi universali tagħha.

Għalhekk, ir-rikorrent Eugenio Camenzuli, George Camenzuli, Salvino Camenzuli u Maria Dolores Muscat neé Camenzuli, aħwa Camenzuli għandhom is-sehem ta' tlieta minn tmienja (3/8) minn din il-proprjetà.

Ir-rikorrenti Josephine Grech, Antoinette Cassar, Mary Rose Bartolo u Salvatore Tanti għandhom is-sehem ta' tlieta minn tmienja (3/8) minn din il-proprjetà.

Ir-rikorrenti Karmenu Mallia għandu s-sehem ta' tnejn minn tmienja minn din il-proprjetà.

Riżultat ta' ftehim ta' kirja fis-sena 1972, il-ġenituri tar-rikorrenti Rosario u Carmela Mallia, krew l-fond 8, Triq Enejja, Ħal-Lija lill-intimati Joseph Bonnici u Nazzarena Bonnici bir-rata ta' seba u għoxrin Liri Maltin u għaxar ċenteżmi (Lm27.10) fis-sena hekk kif indikat mill-ftehim (anness u mmarkat bħala **Dok. EC 2)**, li skond ir-rata ta' skambju jammontaw għal tlieta u sittin ewro u tlettax-il ċenteżmu (€63.13).

F'dawn l-aħħar tmienja u erbgħin (48) sena l-kera għoliet għall-ammont ta' mitejn u erbatax-il Ewro (€214.00) fis-sena biss minħabba r-restrizzjonijiet legali.

Il-kera li l-intimati jħallsu huwa wieħed irriżorju, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 iżda xorta ma jiriflettux il-valuri reali lokatizji.

Il-fatt li l-kera hija limitata bil-ligi u ma tistax tinbidel u ma tirriflettix il-prezzijiet tal-lum fis-suq teżisti diskrepanza kbira

bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles.

Din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini. Fir-rigward tal-prinċipju ta' 'bilanċ ġust' bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini, il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri **Amato Gauci v. Malta** (47045/06) tenniet hekk:

"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 accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."

Il-valur tal-fond fis-suq jammonta għall-sitt mija u tnax-il elf Ewro (€ 612,000.00) kif konstatat mill-istima redatta mill-Perit Tano Zammit (**Dok. EC 3**), u dan ifisser li jekk wieħed jagħmel kalkolu u jikkalkula kera bir-rata baxxa ta' tnejn fil-mija (2%) fuq l-ammont ta' sitt mija u tnax-il elf Ewro (€612,000.00) jammonta għall-elf u għoxrin Ewro (€1020.00) fix-xahar. Illi l-kera hija sproporzjonata tali li toħloq preġudizzju kbira u inġustifikabbli lir-rikorrenti.

Għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera ġusta fuq il-fond.

Effettivament bl-istat tal-liġi, ir-rikorrenti m’għandhomx speranza tanġibbli li qatt jiksbu ir-redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u lanqas ma jista' jinbiegħ.

Din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fil-kawża riċenti **B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat (15 ta’ Jannar 2021)** ikkristalizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera in vigore, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta’ proprjetà.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-pronunzjamenti u tenut kont ir-ratio deċidendi ta' din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti umilment jissottomettu illi l-kirja vigenti tal-proprjetà numru 8, Triq Enejja, Ħal-Lija kif limitata fil-Liġijiet fis-seħħ, tikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi s-sidien, b’mod diskriminatorju, qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kirja viġenti tal-proprjetà numru 8, Triq Enejja, Ħal-Lija lill-intimati Joseph Bonnici u Nazzarena Bonnici, qieghda timmina lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u tikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu I Protokol I tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b’hekk ghar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-Liġijiet ta’ Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq

u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

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

4. Tikkundana lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data effettiv tal-pagament.

5. Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti għandhom jippruvaw ukoll l-eżistenza tal-kirja illi qed jillamentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija.

Fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni

kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

L-ewwel talba tar-rikorrenti ma hijiex mistħoqqha u għandha tiġi miċħuda. Fl-ewwel lok, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond 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*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.

Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-

kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioè li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet 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* <u>*significant reductions in the amount of rent chargeable*</u>." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*."

Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri

msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali.

Tajjeb jingħad li permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 fl-1 ta' Ġunju 2021, is-sidien illum għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk, *dato ma non concesso* li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa illum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

L-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dak l-Artikolu.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, riferibbilment għat-talba numru erbgħa, fejn ir-rikorrenti talbu l-interessi mid-data tal-preżentata tar-rikors, l-esponent jiċħad illi l-interessi għandhom jiġu kkalkulati mit-tali data, stante li l-interessi ma jistgħu qatt jibdew jiddekorru meta s-somma in kwistjoni għadha ma ġietx illikwidata!

Ghaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Joseph Bonnici, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-esponenti bhala inkwilini tal-fond numru tmienja (8), Triq Enejja, Hal-Lija jirrisjedu fl-istess b'titolu validu skond il-Ligi u fil-kors kollu tal-inkwilinat taghhom dejjem ottemperaw ruhhom mal-kundizzjonijiet kollha li skond il-Ligi jirregolaw ir-relazzjoni taghhom *qua* inkwilini mas-sidien tal-istess.

Fil-kuntest ta' dina r-relazzjoni guridika li tirregola (kif mill-bidu tal-lokazzjoni *de quo* dejjem irregolat) ir-relazzjoni bejn l-esponenti u s-sidien tal-fond in kwistjoni (illum ir-rikorrenti odjerni) l-esponenti, kif *del resto* ghamlu anke s-sidien tal-fond *de quo* matul is-snin, dejjem imxew u osservaw id-disposizzjonijiet legislattivi relattivi li *a loro volta* gew validament promulgati u applikabbli fl-istat ta' Malta u li ghalhekk ebda agir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

F'dan il-kuntest mhux biss it-talbiet tar-rikorrenti nfushom imma anke r-*ratio* li wassal ghal tali talbiet in kwantu dawn huma diretti lejn l-esponenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Minghajr pregudizzju ghal premess u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tal-partijiet l-ohra kollha f'din il-kawza, f'kull kaz li t-talbiet kollha tar-rikorrenti in kwantu sollevati fi procedura ta' natura kostituzzjonali ma ghandhom qatt jigu akkolti b'detriment tal-esponenti *qua* cittadini privati u dan stante illi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jinghata mill-esponenti ossija mic-cittadin,

izda jista' jinghata biss mill-Gvern u dan fid-dawl tal-insenjamenti kostanti gurisprudenzjali fis-sens illi kull bilanc li jinhtieg li jintlahaq bejn drittijiet u nteressi diversi naxxenti minn provvedimenti legali jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid iwiegeb f'kaz li jigi deciz li jkun naqas minn dan id-dmir tieghu.

Isegwi ghaldaqstant illi l-esponenti ma ghandhomx ikunu akkolati b'ebda htija, danni, responsabbilità u/jew ikunu suggetti ghal xi decizjoni jew konkluzjoni perversa fil-konfront taghhom u dan ghal kwalsiasi nuqqas u/jew ksur ta' xi drittijiet fundamentali li jista' talvolta jirrizulta.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Godwin Abela, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 2000 sal-20 t'April 2021 ossia d-data meta ġie ntavolat ir-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-6 ta' April 2022.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi

jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Wara li ssollevaw eċċezzjonijiet ta’ natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Din il-kawża tikkonċerna l-fond numru 8, Triq Enejja, Ħal-Lija. Dan il-fond jinsab mikri lill-intimati konjuġi Bonnici versu kera li fil-preżent hija fis-somma ta’ €214 fis-sena.

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Mill-provi mressqa jirriżulta li l-kawża tal-lum hija dwar il-fond 8, Triq Enneja, Ħal Lija. Il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Rosario u Carmela Mallia u cioè l-ġenituri ta’ Joseph, Carmel, Maria Tanti u Catherine Camenzuli, lkoll aħwa Mallia. L-aħwa Mallia ġew nominati bħala eredi universali tal-ġenituri tagħhom fi kwoti ndaqs bejniethom. Għalkemm ma ġietx preżentata kopja tat-testment relattiv, l-informazzjoni kif mogħtija mill-atturi ma ġietx ikkontestata.

B’kuntratt tal-10 ta’ Settembru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri, Joseph Mallia assenja u ttrasferixxa s-sehem tiegħu favur ħutu Maria Tanti u Catherine Camenzuli. Catherine Camenzuli née Mallia mietet fis-25 ta' Jannar 2008 u rregolat is-suċċessjoni tagħha in forza ta’ testment fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut tat-18 ta' Settembru 1986 li bih innominat lil uliedha, Doris Muscat, George, Salvino u Eugenio, aħwa Camenzuli bħala eredi universali tagħha. Dan ifisser li l-atturi Eugenio Camenzuli, George Camenzuli, Salvino Camenzuli u Maria Dolores Muscat née Camenzuli, lkoll aħwa Camenzuli għandhom is-sehem ta' tlieta minn tmienja (3/8) minn din il-proprjetà waqt illi l-atturi Josephine Grech, Antionette Cassar, Mary Rose Bartolo u Salvatore Tanti għandhom is-sehem ta’ tlieta minn tmienja (3/8) minn din il-proprjetà u l-attur Karmenu Mallia għandu is-sehem ta' tnejn minn tmienja (2/8) minn din il-proprjetà.

Il-provi mressqa mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, fuq kollox, lanqas ma huwa kontestat illi l-intimati konjuġi Bonnici jħallsu l-kera lir-rikorrenti fatt dan li impliċitament ifisser li l-inkwilini qegħdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà *de quo*.

Mill-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

In forza ta' ftehim li jirrisali għal Frar tas-sena 1972, Rosario u Carmela Mallia kkonċedew il-fond b'titolu ta' kera favur l-intimati konjuġi Bonnici bir-rata ta' Lm 27.10 fis-sena ekwivalenti għal €63.13.

Tajjeb jingħad illi fil-każ tal-lum ma ġiex preżentat ċertifikat ta' dekontroll tal-proprjetà.

Hija ormai ġurisprudenza stabbilita dik dwar l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. Dan għaliex il-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Fost il-kawżi li trattaw dan il-punt ta' dritt, il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet Tabib Dr. Jacob Vella et vs Paul Magro et deċiża fit-28 ta' Settembru 2022 minn din il-Qorti diversament preseduta (u mhux appellata), fejn ingħad hekk:

"19. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], mhuwiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ... 21. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess 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-proprjetà 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 fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et [24.06.2016]. "Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta'***

kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni, huwa li jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu f'ċirkostanzi fejn qatt ma ngħata kumpens jew ħlas adegwat għal dan. Kienu bosta l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li tul is-snin ikkristallizzaw l-prinċipju legali li biex ikun hemm interess jew dritt fi proprjetà, m'hemmx għalfejn din il-proprjetà tittieħed mill-pussess tas-sid, imma kirjiet protetti jaqgħu fl-ambitu tal-applikazzjoni ta' dan id-dispost tal-liġi."

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u ma ssib ebda raguni tiddipartixxi minnu. Għalhekk, il-Qorti sejra tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn huma msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta mal-preċitat artikolu.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ fil-kuntest tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti jisħqu illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan id-dritt huwa garantit ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għar-raġuni li l-liġi viġenti tagħmilha impossibbli għalihom illi jieħdu lura l-pussess battal tal-fond kif ukoll illi jawmentaw il-kera għal *quantum* li jqarrab dak li potenzjalment jistgħu jiksbu li kienu l-fond kien miftuħ għall-kera fis-suq.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-band l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

Il-protezzjoni provduta mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija mibnija fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;

ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Riferibbilment għall-każ tal-lum, jirriżulta illi l-intimati Bonnici bdew jikru l-fond *de quo* bis-saħħa ta' ftehim datat 10 t'April 1972. Stante l-fatt illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħhom spiċċaw rinfaċċjati b'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimati Bonnici baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizzji jew ir-ripresa tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap. 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in*

principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq

[1] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

---

[2] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fid-dawl tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti llimitaw it-talba tagħhom għall-perjodu ta' żmien mis-sena 2000 sal-20 t'April 2021.

Il-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod meta si tratta dwar il-kalkolu tal-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f'dan ir-rigward. Madanakollu, fi żminijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet*

issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
2000	€4,950.00
2001	€5,250.00
2006	€7,500.00
2011	€12,250.00
2016	€17,500.00
2021	€26,250.00

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perijodu tammonta għas-somma ta' €226,200[4]. Għar-raġunijiet li diġà ngħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€126,672**[5].

[4] **€4,950** (€1,050 x 1) + **€26,250** (€5,250 x 5) + **€37,500** (€7,500 x 5) + **€61,250** (€12,250 x 5) + **€87,500** (€17,500 x 5) + **€8,750** (€26,250 x 4/12 (peress illi t-talba hija ċirkoskirtta sa April 2021) = **€226,200**

[5] €226,200 – 30% = €158,340 – 20% = **€126,672**

Il-kera oriġinali kienet fis-somma ta' Lm27.10 ekwivalenti għal €63.13 fis-sena li eventwalment għoliet għas-somma ta' €214 fis-sena. Mhuwiex magħruf meta l-kera għoliet għal €214. Il-Qorti qegħda hawnhekk tassumi li dan l-awment sar b'effett mis-sena 2009 wara l-emendi li daħlu f'dik is-sena stess. Tgħid dan anki għaliex mill-atti ma jirriżultax li kien hemm aktar minn okkażjoni waħda meta sar awment fil-kera.

Għalhekk, il-Qorti qegħda tqis illi fuq medda ta' tminn snin mis-sena 2000 sas-sena 2008 ir-rikorrenti rċevew komplessivament is-somma ta' €505.04[6] waqt illi għall-perjodu mis-sena 2009 sas-sena 2021 irċevew total ta' €2,782[7]. Dan iwassal għas-somma komplessiva ta' €3,287.04[8].

Mis-somma ta' €126,672 trid titnaqqas il-kera perċepita mir-rikorrenti matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' €123,384.96 li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha kemm dawk sollevati mill-intimat Avukat tal-istat kif ukoll dawk sollevati mill-intimat Joseph Bonnici;

2. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

---

[6] €63.13 x 8 snin = **€505.04**

[7] €214 x 13-il sena = **€2,782**

[8] €505.04 + €2,782 **= €3,287.04**

3. Tilqa’ t-tieni talba u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta’ mija u tlieta u tletin elf tlett mija u erba’ tmenin Ewro u sitta u disghin centezmu (€133,384.96).

4. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat kif ukoll l-ispejjeż kollha marbuta ma’ din il-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG