QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar 2024

Rikors Numru 492/2022 FDP

Fl-ismijiet

Bondin Andrew (K.I. 562062M)

vs

Avukat tal-Istat

Schembri Andrew (K.I: 960548 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 19 ta' Settembru 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond, 25, gia bin-numru, 48, Triq id-Disgħa ta' April, Ħal Luqa, liema propjeta` hija derivanti minn kuntratt ta' Diviżjoni, datat id-dsatax ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (19/08/1988), in atti n-Nutar Dottor Paul Pullicino. Kopja tal-imsemmi kuntratt ta' Diviżjoni flimkien mad-Denunzji relattivi ta' missier ir-rikorrent, Nicholas Bondin, Andrea Bondin, iz-ziju tar-rikorrent, u oħt ir-rikorrent, Mary Grace Bondin, u li huma parti mill-istess kuntratt, hu eżebit u mmarkat bħala Dok. 'A'.*

    2. *Illi kif ġia ġie rilevat fil-paragrafu preċedenti, dan il-fond ġej mis-suċċessjoni ta' missier ir-rikorrent, Nicholas Bondin, li miet fit-tmintax ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija disgħa u sebgħin (18/08/1979), z-ziju tar-*

rikorrent Andrea Bondin, li miet fl-għoxrin ta' Frar tas-sena elf disa' mija disgħa u sebgħin (20/02/1979), u oħt ir-rikorrent, Mary Grace Bondin, li mietet fit-tnejn u għoxrin ta' Lulju tas-sena elf disa' mija disgħa u sebgħin (22/07/1979). Mal-kuntratt ta' Diviżjoni fuq ċitat hemm ukoll annessi d-Denunzji relattivi, u li huma parti mill-istess kuntratt ta' Diviżjoni.

3. *Illi in oltre kien sar Att Korrettorju tal-imsemmi kuntratt ta' Diviżjoni, liema Att Korrettorju hu datat is-sebgħa u għoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn (27/03/2002), in atti n-Nutar Dottor Joseph Debono, fejn fl-imsemmi Att Korrettorju r-rikorrent kien ġie assenjat lilu l-fond mertu ta' dan ir-Rikors Kostituzzjonali, ossia bin-numru tmienja u erbgħin (48), u llum bin-numru ħamsa u għoxrin (25), u dan kien sar stante li fil-Kuntratt ta' Diviżjoni fuq ċitat kien ġie assenjat il-fond bin-numru disgħa u erbgħin (49) fi Triq id-Disgħa ta' April, Ħal Luqa erronjament lir-rikorrent. Kopja tal-Att Korrettorju hu esebit u mmarkat bħala Dok 'B'.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-Ċertifikat ta' Dekontroll u li hu hawn eżebit u mmarkat bħala Dok. 'C'.*

5. *Illi l-inkwilin Schembri, u kif ukoll l-antekawża tiegħu, Salvatore Schembri, kien ilhom jokkupaw għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet ta' Kap 69, tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament taħt artikolu 3, u kif ukoll flimkien mad-dispożizzjonjiet tal-Att X ta-2009, taħt artikolu 1531C ta' Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss kera irriżorja ta' 203.15c fis-sena, ossia l-kera massima li jipprospetta artikolu 1531C ta' Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Il-kera li jħallas l-inkwilin Schembri, bla dubju ta' xejn, hi kera baxxa, u dan meta jiġi kkunsidrat dak li verament il-propjeta` tista` ġġib fis-suq miftuħ.*

7. *Illi huwa stat ta' fatt illi fid-dispożizzjonjiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-inkwilin, qua intimat, Andrew Schembri li jibqa' jgħix fil-fond fuq ċitat u dan minkejja li skada t-terminu lokatizzju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment ikun dak skont ir-rata tal-inflazzjoni kif tiġi ddeterminata mill-Awtorijiet Governattivi. Dan kollu wassal għal relazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin għall-eprjodu indefinit.*

8. *Illi għalhekk ir-rikorrent ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-propjeta` tiegħu għal dawn is-snin kollha, mingħajr ma qatt ingħata kumpens xieraq talli ġie spussessat mill-istess fond. Għalhekk b'dan kollu r-rikorrent ġie ipprivat mill-propjeta` tiegħu bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

9. *Il-ħlas baxx ta' kera, l-inċertezza tat-teħid lura tal-propjeta`, in-nuqqas ta' proċeduri li jissalvagwardjaw lis-sidien, żieda fl-għoli tal-ħajja f'Malta tul dawn l-aħħar snin, u kif ukoll l-interferenza sporzjonata bejn*

id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

10. *Għalhekk ir-rikorrent, fl-umli fehma tiegħu, jsostni li nkisru d-drittijiet tiegħu li hemm sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu d-dritt li jirċievi kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan stante illi ġie mċaħħad, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-propjeta` tiegħu;*

11. *In oltre, r-rikorrent qiegħed jippreżenta l-Affidavit tiegħu li hu eżebit u mmarkat bħala Dok. 'D'.*

Għaldaqstant ir-rikorrent qiegħed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, u dan prevja kwalsiasi provvediment neċessarju u opportuni, u għar-raġunijiet fuq premessi jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli ma għandhiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi minħabba l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 talk-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew stante li Att X tal-2009 kiser id-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-propjeta' tiegħu tal-fond 25, gia bin-numru 48, Triq id-Disgħa ta' April, Ħal Luqa, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunarji, li r-rikorrent sofra b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet fuq ċitati fit-talba preċedenti, u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' periti nominandi;*

4. *Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

5. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*

Bl-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fid-19 ta' Ottubru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera <u>hekk kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021</u>, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, illeda d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-*

Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent 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:

2. *ILLI, peress li r-rikorrent qed jinvoka l-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 minn 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;*

3. *ILLI, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri;*

4. *ILLI, 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;*

5. *ILLI, 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>.". B'hekk il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent 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;*

6. *ILLI safejn ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat 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 ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. 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-okkupant. Tajjeb jingħad ukoll illi l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 jagħtu lok sabiex wieħed jitlob awment fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija tal-valur tal-fond fis-suq ħieles;*

7. *ILLI, b'riferenza ghat-talbiet numri 2 u 4, l-esponent jisħaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestiċi. Difatti, tali Artikolu ma huwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

__GĦALDAQSTANT__, 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-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fit-18 ta' Novembru 2022, l-intimat **Andrew Schembri** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem s-segwenti difiżi:

   1. *Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

   2. *Illi l-esponent dejjem mexa skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrent, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimat ma għandu isofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimat lanqas ma għandu jinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond de quo u konsegwentament jitlef l-unika saqaf fuq rasu;*

   3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent għamel diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

   4. *Illi l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrent. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

   5. *Illi l-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandu isofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgumbrawh mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tiegħu;*

   6. *Illi kif inhu ben saput, l-esponent ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu ibati ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens, jew addirittura jiġi*

żgumbrat mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandu isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

7. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponent, fis-sens li l-kera li titħallas minnu hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

8. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April 1959 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) ...";*

9. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli 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-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent 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;*

11. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

12. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà 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 ċioe' 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 significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* ***'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'*** *tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

13. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. 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;*

14. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi preġudikat 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-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. 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-okkupant;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;*

16. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

17. *Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrent u l-inkwilin u ħadd ma impona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera bilfors. 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);*

18. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huwa persuna ta' ċerta età u li għandu jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li ilu jokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jista' jsofri l-intimat huwa ferm akbar minn dak li talvolta jista' jsofri r-rikorrent;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimat, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tiegħu li jkompli jikri il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimat m'għandux mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

20. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jista' jġarrab l-attur. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-inkwilin Schembri jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

21. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimat esponent ser iġarrab piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandux jerfgħu hu iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:
    i. Kuntratt ta' Diviżjoni datat 19 ta' Awissu 1988 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino; (fol 4)
    ii. Att korrettorju datat 27 ta' Marzu 2002 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono; (fol 41)
    iii. Ċertifikat maħruġ minn Identity Malta illi l-fond qatt ma kien dekontrollat; (fol 44)
    iv. Affidavit ta' **Andrew Bondin** (fol 45) flimkien ma' estratti ta' varji Gazzetti tal-Gvern (fol 45) kif ukoll kopja tal-ktieb tal-kera. (fol 78 sa 84)

5. Rat illi fl-20 ta’ Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta’ l-istess fond mis-sena 1988 ‘il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fl-14 ta’ Diċembru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-23 ta’ Jannar 2023 (fol 106).

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat illi fit-3 ta’ April 2023, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippreżenta.

9. Rat l-affidavit ta’ **Andrew Schembri** ippreżentat fis-27 ta’ Ġunju 2023. (fol 137)

10. Rat illi fis-27 ta’ Ġunju 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm aktar provi x’jippreżentaw u għalhekk il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

11. Rat illi fit-12 ta’ Ottubru 2023, ġiet ippreżentata kopja ta’ sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 14 ta’ Lulju 2023 fejn l-intimat Andrew Schembri ġie dikjarat inkwilin tal-fond filwaqt illi l-intimat Andrew Schembri ġie ordnat iħallas kera ta’ €2,600 fis-sena mid-data tas-sentenza. (fol 142)

12. Rat illi fis-16 ta’ Novembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta’ Jannar 2024.

14. Rat illi l-konsulent legali ta’ Andrew Schembri, fl-24 ta’ Jannar 2024, iddikjarat illi ma kellhiex sottomissjoniijet x’taghmel, u tistrieh fuq l-atti prodotti quddiem il-Qorti.

15. Rat illi fl-24 ta’ Jannar 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrent, permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni illi sar fid-19 ta’ Awissu 1988, u sussegwentement korrett fis-27 ta’ Marzu 2002, assenjat, fost propjetajiet oħra, l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 25, gia 48, Triq id-Disgħa ta’ April, Ħal Luqa, liema propjeta’ huwa kien wiret mingħand missieru Nichlas Bondin.

17. Jirriżulta, mill-affidavit tal-intimat stess, illi l-fond ġie mikri lill-missier l-intimat, ossija Saviour Schembri, madwar sebgħin sena ilu u, mill-ktieb tal-kera eżebit mir-rikorrent, (fol 78) jidher illi mis-sena 1979 ‘il quddiem, kien qed jinkera kif ġej:

1. 1979 sa 1983 - Lm10 fis-sena	€23.30
2. 1984 sa 2009 - Lm15 fis-sena	€34.95
3. 2009 sa 2012	€185
4. 2013 sa 2015	€197
5. 2016 sa 2021	€203.15

18. Jirriżulta illi l-fond huwa d-dar residenzjali ta’ Andrew Bondin, fatt ikkonfermat ukoll mill-Bord tal-Kera fis-sentenza tagħha tal-14 ta’ Lulju 2023.

19. Jirriżulta illi r-rikorrent ħa passi quddiem il-Bord u b'sentenza datata 14 ta' Lulju 2023, il-kera li kellha titħallas kienet stabbilita fl-ammont ta' €2,600 fis-sena, ossija €216.66 fix-xahar.

Rapport Peritali

20. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

    DESKRIZZJONI TAL-FOND IN KWISTJONI

    01 DWAR L-UŻU U L-ISTAT TAL-FOND

    02 Il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar ristretta fit-tul imfassla fuq żewġ sulari flimkien mal-bejt. Il-fond fih footprint ta' madwar 43 metri kwadri.

    ...

    12. Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-kobor tal-fond, l-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mija u tletin elf Ewro (€130,000.00).

    13. Illi l-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawża tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huma elenkati:

MIS SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU ANNWALI*
1988		*€250*
1993		*€400*
1998		*€600*
2003		*€800*
2008		*€1,200*
2013		*€1,600*
2018		*€2,300*
2022		*€3,000*

    Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

21. 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

22. Jirriżulta illi l-intimat Andrew Schembri, fid-difiża tieghu, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, filwaqt li jinsisti illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel iħallas kumpens, saħaq illi huma dejjem ħallas skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandu u għalhekk ma kellux jiġi żgumbrat minn hemm. Qajjem ukoll eċċezzjonijet dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minkejja illi dikjarazzjoni ta' ksur abbażi ta' tali artikolu qatt ma ġie mitlub mir-rikorrent.

23. 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 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.

<u>Każ kontra Andrew Schembri</u>

24. L-intimat Andrew Schembri, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi, l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandux jagħmal tajjeb għad-danni.

25. 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'għandhiex 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.

26. 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.

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

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

28. 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 kellha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, liema eżerċizzju jidher illi sar w l-intimat ma ġiex żgumbrat.

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

30. L-intimati qajjmu 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

31. 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 Andrew Schembri, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

32. 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."*

33. 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.

34. 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.

35. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna 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-rikorrent, 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.

36. 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)."

37. 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' ħwejjġu.

38. Fil-każ suċitat ingħad:

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

39. 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).

40. 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."*

41. 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 ghaddejja aktar minn sebgħin sena. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

42. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn sas-sena 2009, kienet ta' €35 fis-sena, u wara żdiedet għal €185 sas-sena 2012, €197 sas-sena 2015 u €203.15 sa meta ġiet ippreżentata l-kawża.

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

44. 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).*

45. 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.

46. 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.

47. 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.

48. 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.

Kumpens

49. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom 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.

50. 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.

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

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

Data ta' Leżjoni

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

54. Jirriżulta illi l-fond ilu li nkera gal aktar minn sebgħin sena u, wara il-mewt ta' Saviour Schembri fis-sena 2019, baqa' jgħix fih l-intimat Andrew Schembri.

55. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent akkwista tal-propjeta' permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ta' Awissu 1988.

56. Jirriżulta, għalhekk, illi kwalsiasi ksur illi jista' jillamenta ruħu r-rikorrent seta' jiskatta biss minn meta sar sid tal-post, ossija Awissu 1988.

57. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Awissu tas-sena 1988** 'il quddiem.

58. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fid-19 ta' Settembru 2022, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

59. 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 lil 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 għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

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

61. 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.

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

63. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Awissu 1988 sa Ġunju 2021, ossija tnejn u tletin (32) sena u għaxar (10) xhur.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

64. 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."

65. 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."

66. 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.

67. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tosserva illi jidher illi r-rikorrent daħal fiż-żarbun tal-aventi kawża tagħhom fis-sena 1988, u minn dakinhar ftit li xejn għamel biex jirrimedja għas-"sofferenzi" tagħhom.

68. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Awissu 1988 sa Gunju 2021, ossija tnejn u tletin (32) sena u għaxar (10) xhur, li ghal fini ta' prattiċita' din il-Qorti ser tirriduċi għal tnejn u tletin sena (32), versu kumpens annwu ta' €150 peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrent ngħata rimedju biex jissana il-vjolazzjoni minnu soffert.

69. Il-Qorti, għalhekk, tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' tnejn u tletin sena (32).

70. 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**			
Aww 1988	Aww 1993	250	5		1250			
Aww 1993	Aww 1998	400	5		2000			
Aww 1998	Aww 2003	600	5		3000			
Aww 2003	Aww 2008	800	5		4000			
Aww 2008	Aww 2013	1200	5		6000			
Aww 2013	Aww 2018	1600	5		8000			
Aww 2018	Aww 2020	2300	2		4600			
Aww 2020	Gun 2021	2300		10	1917			
	Numru ta' Snin		32	10				
				TOTAL	30767			
			Naqqas 30%		9230.1			
		Bilanċ				21536.9		
			Naqqas 20%			4307.38		
				TOTAL Danni Pekunjarji			17229.52	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
Aww 1988	Aww 2009	35	21	735				
Aww 2009	Aww 2012	185	3	555				
Aww 2021	Aww 2015	197	3	591				
Aww 2015	Aww 2021	203	6	1218				
	Numru ta' Snin		33					
		TOTAL		3099				
				Naqqas Kera Mħallsa			3099	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				14130.52
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	32	4800						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				4800
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					18930.52

71. 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.

72. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond 25, Triq id-Disgħa ta' April, Luqa għandu jkun ta' **tmintax-il elf, disgħa mija u tletin Euro (€18,930).**

Rimedju Ulterjuri

73. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta' l-intimati, kif fuq aħjar deskritt. Madanakollu, xorta tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri.

74. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Andrew Schembri jmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, 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.

75. 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.

76. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Andrew Schembri 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, tal-intimati u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimat Andrew Schembri.

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

Tilqa' l-**Ewwel Talba**:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 2, 3, 4 u 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jilledu 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).

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** limitatament u dana billi:

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Andrew Schembri 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.

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.

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **<u>tmintax-il elf, disgħa mija u tletin Euro (€18,930)</u>** u għalhekk:

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

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **<u>tmintax-il elf, disgħa mija u tletin Euro (€18,930)</u>** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat Andrew Schembri għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur