PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR, 2024

Kawża Numru: 10K

Rik. Kost. 657/2022 RGM

Antoinette Tanti

vs.

Christopher Pace
Odette Pace
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti ippreżentat fis-16 ta' Diċembru 2022 fejn ppremetiet u talbet is-segwenti:

   "1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ufficjalment immarkat bin-numru hamsa u disghin (95), li jgib l-isem 'Bari', li tinsab fi triq A. Cuschieri, gewwa Fleur-De-Lys, Birkirkara, aktar tard imsejjah il-'fond';

   2. Illi r-rikorrenti wirtet dan il-fond minghand il-genituri taghha ossia Angelo Borg u Angela sive Angiolina Borg nee' Sciberras, fejn il-konjugi Borg, permezz ta' Testment Unica Charta datat l-ghoxrin ta'

Gunju tas-sena elf disgha mija ebgha u disghin (20.06.1994), hawn anness u mmarkat bhala **Dok A**, l-konjugi Borg hallew diversi legati lil uliedhom Antoinette Tanti, Lina Mifsud u Vincent Borg, inkluz ir-rikorrenti Antoinette Tanti.

3. Illi r-rikorrenti flimkien ma' hutha Lina Mifsud u Vincent Borg dehru quddiem in-Nutar Dottor Christopher Gatt sabiex jippubblikaw Att ta' Causa Mortis fl-ewwel ta' Frar tas-sena elf disgha mija disgha u disghin (01.02.1999) (hawn anness u mmarkat bhala **Dok B**) u dana wara l-mewt ta' missierhom u cioe' Angelo Borg, u in segwitu ta' dan, r-rikorrenti ghal darb' ohra dehru quddiem in-Nutar Christopher Gatt sabiex jippubblikaw Att ta' Causa Mortis fis-sittax ta' Gunju tas-sena elfejn (16.06.2000) (hawn anness u mmarkat bhala **Dok C**) u dana wara l-mewt ta' ommhom u cioe' Angela sive Angiolina Borg nee' Sciberras;

4. Illi permezz tas-suespost, ir-rikorrenti Antoinette Tanti giet vesista b'diversi legati, fosthom bil-fond 95, 'Bari', fi triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara;

5. Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lil intimati Christopher Pace u Odette Pace, tant li anke fid-dikjarazzjoni Causa Mortis tal-ewwel ta' Frar tas-sena elf disgha mija disgha u disghin (01.02.1999), huwa indikat li l-fond anke dak iz-zmien kien mikri lil terzi, u fil-fatt ilu hekk mikri lil terzi anke qabel is-sena elf disa mija hamsa u disghin (1995) u cioe anke fiz-zmien meta l-genituri tar-rikorrenti kienu ghadhom hajjin;

6. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal- Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914; dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll il-genituri taghha qabilha, ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

7. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l- prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata tezisti diskrepanza enormi

bejn il-kera annwali tal-fond kif kontrollata mill-ligi u r-redditu li l-istess fond kien iġib 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;

8. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhix speranza reali li qatt tikseb id-dgawdija tal-proprjeta' taghha u mgieghela li qatt ma jingħata kumpens xieraq tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u dana l-fatt jimponi fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti;

9. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea; illi r- rikorrenti anqas għandu rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistgħax iżied il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq tallum stante illi dak li effettivament hija tista' tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal- Liġijiet ta' Malta;

10. Illi dan kollu kif gie deciz fil-kawzi **Amato Gauci vs. Malta (no. 47045/06) deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009**, u **Lindheim and others vs. Norway** (no. 13221/08 u 2139/10) deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u **Zammit and Attard vs. Malta**, applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 u **Anthony Debono et vs. Avukat Generali et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019**;

11. Illi r-rikorrenti ghalhekk qeghdha ssofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz **f'Beyeler vs. Italy nru. 33202/96, J.A. PYE (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC] (no. 44302/02)** u ghalhekk qieghed jigi lez wkoll il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciza fil-kaz **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs. Portugal nru. 41696/07 tal-21 ta' Dicembru 2010**;

12. Illi minkejja li dahal fis-sehh l-Att XXIV tas-sena 2021 li introduca l-artikolu 4A fil-Kapitolu 69, dana xorta m'ghamilx bizejjed sabiex jirrimedja l-iżbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar- rikorrenti;

13. Illi jinghad ukoll li r-regolamenti ta' kontroll ta' kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta' taghha, stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs. Poland [GC]**, nru. 35014/97, **Others vs. Slovakia**, nru. 30255/09, 28 ta' Jannar 2014);

14. Illi dan kollu huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal- Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l- Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005;

15. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, kif fil-fatt ser jintwera fil-mori tal-kaz odjern, u dan b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (ara l-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem** u **Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru 2009**);

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazzjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u

fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs. Malta" deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs. Malta**" moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **Franco Buttigieg & Others vs. Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018** u **Albert Cassar vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

17. Illi b'sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs. l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza.

18. Illi imbaghad recentement l-kaz ta' **Portanier vs. Malta (Application 55747/16) deciza fis-27 ta' Awissu 2019** mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qies li l-Qorti Kostituzzjonali ghandha l-jedd li tiddetermina jekk ghandhux ikun hemm zgumbrament skond ic-cirkostanzi li jridu jirrizultaw cari mill-provi u sabiex ma tibqax tigi perpertwa lezjoni cara tad-drittijiet tas-sid.

19. Illi imbaghad skond il-principji enuncjati fil-kaz tal-Qorti ta' Strasburgu (13.01.2022) **Radmilli vs. Malta**, r-rikorrenti ghandha wkoll tigi kkumpensata ghat-telf illi hija garrbet fil-patrimonju taghha, u cioe, anke ghaz-zmien illi hija kienet ghadha ma wiriet jew wiretet fis-shih il-proprjeta, il-ghaliex il-Qorti qiset illi t-telf illi jkunu garrbu l-awturi tieghu huwa telf illi ghandu jigi kkumpensat ghalih ukoll il-werriet, u cioe' f'dan il-kaz r-rikorrenti;

20. U billi ghalhekk ir-rikorrenti thoss li fir-rigward taghha qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwl Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 14 tal-istess

Konvenzjoni u dana billi b'mod diskriminatorju qed jigi pprivat, minghajr ma tinghata kumpens gust, mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha u cioe l-fond fuq imsemmi 95, 'Bari', fi triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra li jidrilha xierqa fic-cirkostanzi, ghar-ragunijiet premessi tghid l-intimat ghaliex m'ghandhiex:

1. **Tiddikjara** u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordninaza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lil intimati Christopher u Odette konjugi Pace, ghal fond 95, 'Bari', fi triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandh tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati Christopher u Odette konjugi Pace Micallef mill-fond *de quo*;

2. **Tiddikjara** u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi, liema danni ghandhom ikunu pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji;

3. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, kif ukoll danni kif sofferti mit-telf mill-patrimonju tal-genituri tal-istess rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi;

Bl-ispejjez kontra l-intimati, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

2. Rat li b'risposta tas-16 ta' Jannar 2023, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa

1. "Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti trid iġġib prova:

a. tat-titolu li għandha fuq il-fond 95, 'Bari', Triq A. Cuschieri, Fleur-de-Lys, Birkirkara; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-**Att XXIV tal-2021**, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti għadha lanqas biss ittentat tagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

4. Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

7. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, **i**r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola

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

Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Illi r-rikorrenti tilmenta wkoll minn ksur tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**. Illi l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma ndikatx fuq liema kawzali jew status hija allegatament ġiet diskriminata. Għalhekk ġialadarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ. Di piu', leżjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni** tista' tinstab biss jekk tkun marbuta mat-tħaddim ta' artikolu ieħor;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat li l-intimati Pace ippreżentaw risposta fl-20 ta' Jannar 2023 fejn fiha eċċipew is-segwenti:

1. “Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kissru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera, u għalhekk m’għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta’ dan, u ma għandhomx jigu kkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex ihallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jizgombraw mill-fond inkwistjoni u konsegwentament jitilfu l-uniku saqaf fuq rashom;

3. Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk m’ghandhomx lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk m’ghandhomx bl-ebda mod jigu kkunsidrati responsabbli ta’ xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jhallsu xi kumpens in linea ta’ danni jew li jizgombraw mill-fond in kwistjoni li jservi bħala r-residenza ordinarja taghhom;

4. Illi l-esponenti kellhom u ghad ghandhom dritt ikomplu l-kirja peress li jissodisfaw l-kriterji li jikkontemplaw il-liġi inkluż il-kriterji ta’ test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista’ joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien;

5. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza m’ghandhomx jinstabu hatja ta’ ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement m’ghandhom ibatu konsegwenzi, jew jigu dikjarati risponsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannati jhallsu ebda kumpens, lanqas jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni u lanqas m’ghandu jsofri ebda spejjez;

6. Illi m’hemm l-ebda vjolazzjoni ta’ drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta’ Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li l-kera li tithallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u ragjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni u in oltre r-rikorrenti ghandha rimedji adekwati sabiex titlob awmentazzjoni fil-kera;

7. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost r-rikorrenti baqghet taccetta l-ħlas tal-kera mingħand l-esponenti għall-fond in kwistjoni;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw 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-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;

9. Illi l-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 il-ligijiet żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenti tara li dawn il-ligijiet assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10. 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;

11. Illi 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 ċjoe` 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 fl-ismijiet '*Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur 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 margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan socjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.*";

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

13. Illi 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 tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u cioe` 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;

15. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha u l-inkwilini jew l-antekawza taghhom u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti 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) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti jew l-antekawza taghhom setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16. Illi bla hsara ghal dak diga ecceppit, mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta izjed dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F' każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-

tgawdija ta' ħwejgu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

17. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex taqta' li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

18. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tigi pregudikata 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-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-okkupanta;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni."

4. Rat li fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti nominat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea, sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1993 sal-2021, f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fit-3 ta' Mejju 2023 u maħluf fid-9 ta' Mejju 2023[1].

[1] Fol 72 et seq tal-proċess.

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fil-31 ta' Lulju 2023[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-29 ta' Settembru 2023[3]. Rat li l-inkwilini Pace naqsu milli jressqu n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom.

7. Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż il-provi mressqa mill-partijiet.

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

9. L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija maqsuma f'żewġ inċiżi dik li r-rikorrenti jeħtiġilha ġġib prova tat-titolu u t-tieni inċiż huwa li r-rikorrenti jeħtiġilha ġib prova tal-ftehim tal-kirja u li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69.

10. L-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li rikorrenti jeħtiġilha iġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni.

11. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentat it-testment tal-ġenituri tagħha flimkien mal-kuntratti tal-*causa mortis*. Ebda wieħed minn dawn l-atti ma ġie kkontestat mill-Avukat tal-Istat. Pjuttost il-Qorti tosserva fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat osserva li "jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti hija sidt tal-fond mertu ta' din il-kawża"[4].

12. It-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tagħmel referenza għal prova tal-kirja u prova li huma l-Kapitolu 69 li japplika. Mod ieħor, permezz ta' din l-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jżomm illi ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu provi li l-kirja mertu tal-kawża taf il-bidu tagħha qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dan għar-raġunijiet segwenti.

13. Filwaqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda referenza għal din il-parti tal-eċċezzjoni, din il-Qorti tqis li għalkemm ma ġie ppreżentat ebda kuntratt ta' kirja, mal-affidavit tagħha r-rikorrenti ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kirja li juri li l-kera bdiet tinġabar minn tal-anqas mis-sena 1993.

---

[2] Fol 94 et seq tal-proċess.

[3] Fol 108 et seq tal-proċess.

[4] Fol 109 tal-proċess.

14. Permezz tal-**Att XXXI tal-1995**, kiri ta' dar li sar fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data ma baqgħax protett skond id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Ifisser li l-Kapitolu 69 huwa applikabbli għal kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan huwa anke evidenti mill-**Artikolu 46 (1)** tal-istess kapitolu li jipprovdi li:

> "Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, l995 jew wara dik id-data:
>
> Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995".

Jekk kirja nħolqot wara l-1 ta' Ġunju 1995, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 li huma applikabbli huma l-Artikoli 16 sa 45, li ma joħolqu l-ebda dritt ta' tiġdid ta' kera forzat jew jillimitaw l-ammont ta' kera li jista' jkun miftiehem, bil-konsegwenza illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 applikabbli għall-kirjiet li saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara ma humiex ikkunsidrati leżivi tad-drittijiet fundamentali ta' sid il-kera.[5]

15. Fid-dawl tal-fatt li mill-irċevuti surreferita jidher li l-kirja bdiet minn tal-anqas mis-sena 1993, il-Qorti tikkonkludi li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69.

16. Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Aċċettazzjoni tal-kera

11. L-intimati Pace fis-seba' eċċezzjoni tagħhom eċċipew li r-rikorrenti baqgħet taċċetta l-ħlas tal-kera mingħandhom għal fond mertu tal-kawża.

12. In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-

[5] Ara **Joseph Ellul vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.

atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[6]

13. Referenza għanda ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li

"60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.

61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.""

14. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjat għall-jedd tagħha li tiġi kkumpensata għad-danni li hija u l-ante kawża tagħha sofrew. Il-kawża odjerna tirrigwarda azzjoni ta' indoli purament kostituzzjonali fejn qiegħed jiġi allegat ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Il-kera li aċċettat ir-rikorrenti ma kinitx kera li hija akkordat mal-

[6] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

inkwilini iżda kera li l-liġi sfurzat fuqhom. Kienet kera kalkolata sa biċ-ċenteżmi sabiex tkun ai termini ta' dak li kienet qiegħda tordna l-liġi viġenti dak iż-żmien. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera furzat fuq ir-rikorrenti, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrenti sabiex tadixxi lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

15. Għalhekk ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjat għall-jedd tagħha li tiġi kkumpensata għad-danni li hija sofriet għaż-żmien li hi u l-ante kawża tagħha ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-possediment in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni tal-intimati Pace għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

Mertu

16. Ir-rikorrenti ippremettet li fiż-żmien rilevanti kienet marbuta li tkompli ġġedded il-kirja ai termini tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69. L-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

17. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta' jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69, u dan huwa t-tieni artikolu li r-rikorrenti ssejjes l-ilment tagħha. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

18. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,

1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

19. Ir-rikorrenti tinsisti li bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 hija ma setgħetx tawmenta l-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħet tieħu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dan l-artikolu.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

20. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

21. L-Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi msejsa fuq l-Artikolu 37 billi eċċepixxa illi l-imsemmi artikolu mhux applikabbli għall-fattispeċi tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.**

22. Din l-eċċezzjoni hi fondata għaliex Kapitolu 69 huwa mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

23. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

"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."

24. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

25. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjetà`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[7]

26. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti.

27. **Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed jiġu miċħuda.**

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

28. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"

29. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-dispożizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qiegħda tipproteġi lill-persuna fit-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possediment tagħha.

30. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid

---

[7] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

31. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikkwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

32. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika. Però tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

33. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li jinżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalità fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjetà, għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m'hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

34. Kapitolu 69 kif viġenti fiż-żmien rilevanti kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kapitolu 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16** li kien jaqra kif ġej:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara

l-1 ta’ Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta’ Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla’ għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta’ kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa’ bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F’kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b’mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2013.”

35. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** fis-6 ta’ Ottubru 2020 irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b’mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilina u s-soċjetà in ġenerali.

36. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li “*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.* Intqal ukoll f’sentenza aktar riċenti li “*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.”*[8]

37. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta’ proporzjonalità ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

38. Rigward **Artikolu 4A tal-Kapitolu 69** introdott bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f’ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta’ kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta’ kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6)

[8] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021.

snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

39. Din il-Qorti tqis li Artikolu 4A jipprovdi rimedju lis-sidien li l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possediment tagħhom huwa leż. Il-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw li Kapitolu 69 qabel l-emendi tal-2021 kien leżiv tal-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera. B'dan il-provvediment legali ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha.

40. **Fil-fatt din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti pprevalixit minn dan ir-rimedju stante li fil-16 ta' Diċembru 2022 ir-rikorrenti resqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera rikors fejn fost oħrajn talbet li jkun hemm reviżjoni tal-kera għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank. B'sentenza tas-27 ta' Settembru 2023 il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera għal €4,200 fis-sena.**

41. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali però mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien antecedenti d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu.

42. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kapitolu 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi hemm differenza kbira bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi fiż-żmien rilevanti u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrenti, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.**

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

43. **Artikolu 14 tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor."

44. Diskriminazzjoni kemm taħt il-Konvenzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[9] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili.[10] *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.

45. Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

46. Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi

[9] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[10] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qiegħda tiġi ttrattata b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

Il-Perijodu tal-Leżjoni Relevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni

47. In vista tal-fatt li rikorrenti soffriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

48. Fil-każ odjern b'testment unica karta tal-20 ta' Ġunju 1994, it-testaturi ħallew b'titolu ta' prelegat lil binthom ir-rikorrenti il-fond mertu tal-kawża filwaqt li hija eredi universali tal-ġenituri tagħha flimkien maż-żewġ ħutha. Ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021 li "Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005)."

49. Missier ir-rikorrenti miet fil-5 t'Ottubru 1998 filwaqt li ommha mietet fl-1 ta' Frar 2000. Fit-testment tagħhom unica charta, il-ġenituri ħallew l-użu u l-użufrutt tal-assi tagħhom lil xulxin ifisser għalhekk li l-prelegat imħolli lir-rikorrenti kien soġġett għall-użufrutt favur ommha. Mill-ktieb tal-kera huwa evidenti wkoll li l-kirja għas-sena 1999 u 2000 aċċettahom id-defunta Angela Borg.[11]

50. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitat u in vista tal-fatti partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti qed tistabbilixxi illi qua legatarja u qua eredi tal-ġenituri tagħha ġie addossat l-istatus ta' vittima fuqha b'effett mis-sena 2000 u ċioe mal-mewt ta' ommha meta allura ġie fi tmiemu l-użufrutt tal-omm u r-rikorrenti saret is-sid uniku tal-fond mertu tal-kawża.

51. Dan ma jfissirx li l-perijodu anteċedenti ma hux rilevanti meta ngħaddu sabiex nillikwidaw id-danni spettanti lir-rikorrent. .

[11] Ara fol 45 tal-proċess.

52. Jirriżulta illi l-fond kien ilu li ġie mikri minn missier ir-rikorrenti sa ta' lanqas mis-sena 1973. [12] L-ewwel riċevuti li jsejħu lill-intimati Pace imorru lura għas-sena 1993. Il-Qorti qed tifhem illi dik kienet is-sena li fiha missier ir-rikorrenti kera l-fond de quo lill-intimati Pace bil-kera ta' €200.00 fis-sena. Ma nġabu l-ebda provi dwar jekk kienx il-post mikri bejn is-sena 1973 u s-sena 1993.

53. Tenut kont li r-rikorrenti ma hiex l-eredi unika tal-ġenituri tagħha il-Qorti tqis illi r-rikorrenti għandha jedd tirreklama terz tad-danni pekunjarji.

Likwidazzjoni tad-danni

54. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi 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-attur 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-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

55. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

    a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
    b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
    c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

56. Il-Qorti l-ewwel ser tikkonsidra il-perijodu mis-sena 2000 sas-sena 2021. Sussegwentement tikkonsidra l-perijodu mill-1993 sas-sena 1999 kif fuq imsemmi.

[12] Ara fol. 41 tal-proċess

57. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati wara li tieħu wkoll in konsiderazzjoni l-kera li l-intimati Pace kellhom iħallsu ai termini tal-Artikolu 1531Ċ (2) tal-Kapitolu 16:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
2000	1,567.50[13]	183.33[14]
2001	1,710	200
2002	1,710	200
2003	2,835	200
2004	2,835	200
2005	2,835	200
2006	2,835	200
2007	2,835	300
2008	3,825	700
2009	3,825	700
2010	3,825	700
2011	3,825	700
2012	3,825	700
2013	4,275	746.60
2014	4,275	746.60
2015	4,275	746.60
2016	4,275	762.01
2017	4,275	762.01
2018	6,300	762.01
2019	6,300	794.23
2020	6,300	794.23
2021	3,000[15]	330.93[16]
Total	**81,562.50**	**11,628.55**

58. Is-somma ta' €81,562.50 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €57,093.75. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond

[13] €1,710 / 12 x 11 (Frar sa Diċembru).
[14] €200 / 12 x 11.
[15] €6,300 / 12 x 5 (Jannar sa Mejju).
[16] €794.23 / 12 x 5.

kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €45,675 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li kellha titħallas mill-intimati Pace skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe s-somma ta' €11,628.55.

59. Dwar il-perijodu 1993 – 2000 jirriżulta li għal dak il-perijodu l-perit tekniku irrelatat valur lokatizju komplessiv fis-somma ta' €9,045.00 li l-ewwel trid tonqos bi 30% li tinżel għal €6,331.50 li trid tonqos b'20% għal €5065.20 u finalment tonqos bis-somma ta' €1,400, il-kera li tħallset, li tirriduċi s-somma għal €3,665.20. Peress li r-rikorrenti wirtet terż (1/3) indiviż tal-wirt tal-ġenituri tagħha, ir-rikorrenti qed tiġi akkordata terz tas-somma ta' €3,665.20, cioe' €1,221.73.

60. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €35,268.18 li qed jiġu arrotondati għal ħamsa u tletin elf u tlett mitt ewro (€35,300).**

61. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[17]

62. In oltre ingħad fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 li

> **"**20. Il-Qorti taqbel ukoll mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens non-pekunarju likwidat mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv. Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx."

[17] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

63. F’dan il-każ ir-rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawża bil-kirja antika ġja viġenti lejn il-bidu tas-sena 2000. **Il-Qorti għalhekk qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ ħamest elef ewro (€5,000)**.

Żgumbrament

64. Dwar it-talba tar-rikorrenti għal kundanna ta’ żgumbrament tal-inkwilini l-Qorti tagħhmel referenza għas-sentenza **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** mogħtija fis-27 ta’ Ġunju 2017:

> “ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta’ xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa’ tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta’ dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016);”

65. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-inkwilini Pace li b’sentenza tas-27 ta’ Settembru, 2023 il-kera pagabbli minn Pace lil Tanti ġie awmentat għal €4,200.00 fis-sena.

66. It-talba għal żgumbrament qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

67. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f’din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

68. Dwar l-ispejjeż tal-intimati Pace, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta’ Diċembru 2021, u għalhekk tordna li l-ispejjeż tal-imsemmi intimati għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija Kapitolu 69 b'mod partikolari Artikoli 3 u 4 illedew id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja; filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Tiċħad ukoll it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Pace.

2. **Tilqa'** it-tieni talba, tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf u tlett mitt ewro (€35,300) filwaqt li tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000).

4. **Tilqa'** r-raba' talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' erbgħin elf u tlett mitt ewro (€40,300) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur