FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 13 ta' Marzu, 2024.

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 78/2022 ISB

Philip Vassallo (K.I. 300340M), **Mary Cutajar** (K.I. 80344M), **Carmen Camilleri** (K.I. 349347M), **Anthony Vassallo** (K.I. 15652M), **Janet Agius** (K.I. 28475M) **u Graziella Grech** (K.I. 401969M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Antonia Sciberras (K.I. 118649M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Philip Vassallo et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. ***Tiddikjara*** *li stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa meta ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti ġew*

imċaħda mill-pussess effettiv jew redditu tal-fond, ossia dar, bin-numru 311, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ (Malta) u dan kien bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. *Tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti, inkluż li* ***tillikwida*** *u* ***tikkundanna*** *l-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas ammont ta' kumpens jew danni, kemm ta' natura pekunjarja u kif ukoll ta' natura non-pekunarja, għal-perjodu sħiħ tal-kirja sal-ħin tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021 u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll ko-proprjetàrji tal-fond, ossia dar, bin-numru 311, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ (Malta) u dan skond ma jirriżulta mir-rapport maħruġ min-Nutar Pubbliku Dr. Jurgen Galea hawn anness u mmarkat bħala '****Dok: A****', illi minnu jirrizulta illi l-ismha tar-rikorrenti f'tali fond huma s-segwenti:*

(a) kwint [1/5] indiviż jappartjeni lir-rikorrent Philip Vassallo;
(b) kwint [1/5] indiviż jappartjeni lil Mary Cutajar;
(c) kwint [1/5] indiviż jappartjeni lil Carmen Camilleri;
(d) kwint [1/5] indiviż jappartjeni lil Antonio Vassallo;
(e) sehem minn għaxra [1/10] indiviż jappartjeni lil Graziella Grech; u
(f) sehem minn għaxra [1/10] indiviż jappartjeni lil Janet Agius.

2. *Illi dan il-fond huwa preżentement mikri lill-intimata Antonia Sciberras u ilu hekk mikri lilha għal diversi snin, sa minn qabel is-sena 1995 u għaldaqstant, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata għandha d-dritt tibqa tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.*

3. *Illi l-intimata Antonia Sciberras qiegħdha tħallas l-ammont ta' €201 bħala kera fis-sena fuq il-fond fuq imsemmi.*

4. *Illi għal-perjodu kollu sakemm ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda l-possibilità ta' proċeduri a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kirja li għadha titqies bħala waħda protetta ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u li għal dan iż-żmien kollu kienet teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien isib f'suq ħieles.*

5. *Illi għalkemm preċedentement kienet daħlet fis-sehh liġi oħra (ossia, l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma setgħet tgħin lill-esponenti peress li m'affetwatx il-kera tal-fond.*

6. *Illi għalhekk, u effettivament, bl-istat li kienet il-liġi r-rikorrenti ma kellhom qatt la l-possibilitá u wisq anqas l-isperanza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

7. *Illi għalhekk għal dan il-perjodu huma ġew imċaħda mit-tgawdija libera ta' dan il-fond b'dana illi kien hemm ksur tad-dritt tagħhom ta' proprjetá hekk kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 4 sa fol 86);

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Frar 2022 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-21 ta' Marzu 2022 fl-10:15a.m.

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Antonia Sciberras** intavolata fit-18 ta' Marzu 2022 (fol 89) bid-dokumenti hemm annessi, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament hija mhijiex legittimu kontradittur u ghandha tigi lliberata mill-osservanza ta' gudizzju, stante illi dak kollu li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti rigward id-detenzjoni minnha b'titolu ta' kera tal- fond ta' abitazzjoni numru 311, Triq il-Kbira, Haz- Zebbug, Malta, huwa essenzjalment u esklussivament relatat mal-istat tal-ligi u ghalhekk ma jistghax remotament u minimament jigi attribwit lilha, li da parti taghha dejjem ottemprat ruhha mal-ligijiet vigenti tal-pajjiz rigward din il-kirja.

2. Illi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, 'L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini', bil-protezzjonijiet moghtija lill-inkwilina intimata, gie fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u ghalhekk billi il-kirjade quo bdiet sussegwentement u cioe' effettivament fil-15 ta' Dicembru, 1943 (kif juru l-annessi ricevuti inizjali **Dok. AS.1 AS.2 u AS3**), meta d-dante kawza tar-rikorrenti odjerni cioe' certu Giuseppe Vassallo (nannu tal-ewwel imsemmija erba' rikorrenti u buznannu tal-ahhar tnejn) kera l-imsemmija abitazzjoni lil-Filippu Sciberras, missier l-intimata u b'hekk l-imsemmi dante kawza tar-rikorrenti gie li accetta l-protezzjoni naxxenti mill-imsemmi Kap 69, u ma jistghux issa ir-rikorrenti li dahlu fiz-zarbun tieghu jilmentaw mill-protezzjoni lill-inkwilin naxxenti mill-istess Kap 69.

3. Illi l-intimata, illum fl-eta' ta' wiehed u sebghin (71) sena hija l-ahhar inkwilina tad- dar de quo fejn trabbiet sa minn twelidha flimkien ma hutha kollha, li telqu jew mietu . Tul is-snin saru certu riparazzjoni fil-fond mill-intimata, anke ta' natura straordinarja. Ir-rikorrenti minn dejjem accettaw il-kera, bl-ahhar hlas ikun dak tal-iskadenza tas-16 ta' Gunju, 2021 fl-ammont ta' mitejn u wiehed euro (Eur201) ghall-perjodu kurrenti. Hija mghandhiex il-mezzi ghall-akkomodazjoni alternattiva .

4. Illi filwaqt li r-rikorrenti prezentaw affidavit tan-Nutar Dottor George sive Jurgen Galea (Dok. A anness mar-rikors) b'dikjarazzjoni tal-istess Nutar, ma liema dikjarazzjoni hemm biss dokumenti li juru kif dan il-fond iddevolva b'successjonijiet fuq ir-rikorrenti, ma gie esebit ebda titolu orginarju tal-proprjeta' u fl-istess dikjarazzjoni jinghad biss li dan il-fond *"kien jappartjeni li Carmela Vassallo , mart Joseph Vassallo (*suriferit) *"* u ghalhekk jehtieg li ir-rikorrenti jaghmlu l-prova ta' tali titolu u cioe' effettivament il-prova b'kuntratt ta' akkwist.

5. Illi l-emendi tal-2009 fil-Kodici Civili, rigward kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 li permezz taghhom 'inter alia' , skond l-artikolu 1531C b' effett mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera annwu ghola ghal Eur 185 fis-sena b'idiet kull tliet snin skond l-indici ta' inflazzjoni u d-dispozzijonijiet tal-Kap 69 **sa qabel** ma gie promulgat l-Att XX1V tal-2021, li permezz tieghu il-kera ta' dar tista' toghla sa *"2% fis-sena tal-valur liberu u frank"* fis-suq hieles skond l-artikolu

4A (2) tal-Kap 69, b'ebda mod ma kienu jivjolaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal- Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) :

- liema artikolu filwaqt li jasserrixxi *".....id-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti..... "* u li *Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill- possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku....."* , jikkonoxxi mill-banda l-ohra li l-Istat ghandu *"..... dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali........ "*

6. Illi fil-kuntest tal-imsemmi '*interess generali* ' ,huwa rikonoxxut fil-gurisprudenza li l-Istat ghandu diskrezzjoni wiesa', bhal ma qalet il-Qorti Ewropeja fil- awza *' Amato Gauci vs Malta*' li *" State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet *'Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'* tas-27 ta' Jananar 2017 qalet illi *"....... huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesgħa 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 lokatizju ta' fond fis-suq ħieles".*

Ghalhekk fl-isfond ta' tali diskrezzjoni indiskussa li ghandu l-Istat ,id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 sa ma gie fih introdott fl-2021 l-artikolu 4A ,b' ebda mod ma jistghu jitqiesu li jikkostiwixxu ksur tad-'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal- Konvenzjoni Ewropeja.

7. Illi is-semplici fatt li l-introduzzjoni fl-2021 tal-artikolu 4A fil-Kap 69 zied noteveolment l-ammont ta' kera annwu li sid ta' dar mikrija qabel l-1995 jista' jircievi, b' bda mod ma jirrendi l-ezercizju tal-premessa diskrezzjoni fil-perjodu ta' qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A ingustifikata jew vjolattiva tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, li del resto minnu tohrog l-istess diskrezzjoni u konsegwentement mhuwiex gustfikat il-kumpens pretiz mir-rikorrenti sal-2021.

8. Illi filwaqt li fir-rikors promotur, ma jidhirx li hemm talba specifika mir-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond ossija zgumbrament tal-intimata, fl-ewwel talba dikjaratorja juzaw il-kliem *"gew imcahda mill-pussess effettiv"* u fit-tieni talba konsegwenzjali, oltre' t-talba specifika ta' kumpens kontra l-Avukat tal-Istat , jitolbu b' mod wiesa' li l-Onorabbli Qorti taghti " *ordnijiet...... direttivi ….. xierqa sabiex twettaq u tizgura l-jedd fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti " :*

- u ghalhekk stante din it-talba pjuttost wiesa', a skans ta' ekwivoci, l-esponenti bir-rispett tecceppixxi li kwalunkwe ordnijiet jew direttiivi ulterjuri li taghti din l-Onorabbli Qorti, oltre li mghandhomx ikunu diretti kontra l-intimata li imxiet dejjem skond il-ligi, certament mghandhomx jinkludu ordni ta' zgumbrament billi apparti li zgumbrament mhuwiex materja ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti :

- fil-mertu l-intimata dejjem onorat l-obbligi kollha taghha tal- kirja, inkluz izda mhux biss, dak tal-hlas tal kera skond il-ligi ;

- jekk, dato ma non concesso, l-istat tal-ligi Maltija (senjatament il- Kap 69 sal-emendi tal- 2021) jitqies li jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, hija assolutament

mghandha ebda htija ;
- u stante li l-intimata, illum f'eta' ta' wiehed u sebghin (71) sena hija l-ahhar inkwlina tad-dar de quo fejn ghexet minn twelidha u mghandha ebda mezzi ghall-akkomodazjoni alternatiiva .

9. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez u dato ma non concesso f kaz li l-Onorabbli Qorti tordna hlas ta' kumpens kontra l-intimat Avukat tal-Istat, hija mghandha tbati assolutament ebda spejjez ghaliex dak li wassal ghal din il-procedura b' ebda mod ma jista' jigi attribwit lilha.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Avukat tal-Istat** intavolata fil-21 ta' Marzu 2022 (fol 98) li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.*

3. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.*

4. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*

5. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex*

jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

8. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċjoè` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

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

10. *Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

11. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista'*

jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

12. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;*

13. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-21 ta' Marzu 2022 (fol 96) u li permezz tiegħu ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1 ta' Jannar 1987 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fis-26 ta' April 2022 (fol 106) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit tar-rikorrent **Anthony Vassallo** u dokument (fol 107 sa fol 108).

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominata mill-Qorti kif maħluf fis-16 ta' Ġunju 2022 (fol 110 et seq).

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fis-27 ta' Lulju 2022 (fol 147) li permezz tagħha ressqu numru ta' domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-12 ta' Ottubru 2022 (fol 166) li permezz tagħha ippreżentaw kopja tar-Rikors promotur u tar-Risposta intavolati mill-partijiet fil-proċeduri **Philip Vassallo et v. Antonia Sciberras** quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (ref. Nru. 129/2022 NB), (fol 167 sa fol 171).

Rat in-nota tal-intimata Antonia Sciberras intavolata fis-17 ta' Ottubru 2022 (fol 172) li permezz tagħha ppreżentat l-irċevuti tal-ħlas tal-kera għall-perjodu mill-15 ta' Diċembru 1943 sas-16 ta' Ġunju 2021 (fol 173 sa fol 236).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-18 ta' Ottubru 2022 (fol 238) li permezz tagħha ppreżentaw kopja ta' Ċedola nru. 1909/2022 (fol 239).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fl-1 ta' Settembru 2022 li permezz tagħha ppreżentaw ir-Rapport Peritali li ġie magħmul mill-Periti Tekniċi fil-proċeduri fuq imsemmija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Dok PV).

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi intavolata fit-28 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha ppreżentat it-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni mressqa mir-rikorrenti (fol 242 sa fol 243).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fis-16 ta' Jannar 2023 (fol 244), li permezz tagħha ppreżentat kopja nformali tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata (fol 243 sa fol 254).

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023, id-difensuri tar-rikorrenti ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-nota tal-intimata **Antonia Sciberras** intavolata fis-16 ta' Ġunju 2023 (fol 256) li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess flimkien ma sbatax (17) -il dokument (fol 257 sa fol 283).

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, wara li l-Qorti semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tal-intimata Antonia Sciberras, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti <u>**fatti**</u>:

Illi fl-affidavit tiegħu n-**Nutar Dottor George sive Jurgen Galea** jgħid li r-rapport anness dwar it-titolu tal-proprjetà **311, Triq il-Kbira, Ħaż Żebbuġ** ġie redatt minnu u jgħid illi l-fatti u l-informazzjoni imniżżla tikkorrispondi verament mad-dokumenti kollha li hemm referenza għalihom li huma awtentiċi.

Fid-dokument anness jispjega li l-imsemmi fond kien jappartjeni lil Carmela Vassallo li mietet fit-8 ta' Mejju 1967 u in forza ta' testment datat 13 ta' Ġunju 1960 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, hija ħalliet eredi lil binha Giorgio Vassallo. Giorgio Vassallo miet fit-22 ta' Ġunju 1988 u in forza ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla Saliba datati 19 ta' Novembru 1981 u 2 ta' Novembru 1983, huwa nnomina bħala werrieta universali tiegħu lill-ħames (5) uliedu Philip, Joseph, Mary Cutajar, Carmen Camilleri u Antonio, aħwa Vassallo li għalhekk wirtu s-sehem ta' kwint ($^{1}/_{5}$) indiviż kull wieħed mill-

proprjetà *de quo*. Il-wirt ta' Giorgio Vassallo ġie denunzjat in forza ta' denunzja bin-numru 48419/1989.

Jispjega li Joseph Vassallo, wieħed mill-ħamest aħwa, miet fis-26 ta' Diċembru 2001 u in forza ta' testment *unica charta* innomina bħala werrieta universali tiegħu liż-żewġ uliedu Grace Mary sive Graziella Grech u Janet Agius, aħwa Vassallo. L-imsemmi wirt ġie debitament dikjarat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Robert Micallef datata 20 ta' Diċembru 2021.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll Valutazzjoni tal-proprjetà magħmula mill-**Perit ex-parte Keith Schembri** fejn il-proprjetà odjerna ġiet stmata fil-valur ta' miljun u mitt elf Ewro (€1,100,000).

Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Anthony Vassallo** jgħid li hu wieħed mis-sidien tal-proprjetà *de quo* flimkien mar-rikorrenti l-oħra. Jispjega li d-dar iddevolviet favurihom b'wirt u ilha mikrija lil Antonia Sciberras mis-snin sittin (1960s), li llum tħallas kera ta' mitejn u Ewro (€201) fis-sena bħala kera.

Jispjega li skont pariri li ħadu matul iż-żmien Antonia Sciberras għandha dritt tibqa' toqgħod fid-dar u dan għax il-liġi hi magħmula b'ċertu mod li tagħtiha dritt tagħmel hekk u peress li hu diffiċli li bħala sidien jieħdu lura l-proprjetà, huma qatgħu qalbhom milli jieħdu passi legali.

Jgħid li tul is-snin il-kera għoliet bi ftit filwaqt li ġew imċaħħda milli jgawdu d-dar u ma jistgħux jiffissaw kera xierqa. Għalhekk ressqu din il-kawża sabiex jingħataw il-kumpens mistħoqq. Jispjega li ma' din il-kawża intavolaw ukoll proċeduri oħra minħabba li nbidlet il-liġi.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll dokument li juri li l-proprjetà mhix waħda dekontrollata.

L-intimata **Antonia Sciberras** fix-xhieda tagħha tgħid li l-familja tagħha ilha tgħix fil-fond *de quo* madwar disgħin (90) sena u li hi għandha tlieta u sebgħin (73) sena. Tgħid li kienet tgħix fil-fond mal-familja tagħha u llum baqa' hi biss wara li ħuha miet tliet snin ilu.

Fl-affidavit tagħha tgħid li l-proprjetà *de quo* kienet mikrija lil missierha Filippo Sciberras fiż-żwieġ tiegħu lil Wenza Sciberras, u dan minn Ġużeppi Vassallo, li jiġi n-nannu ta' erbgħa mir-rikorrenti. Tgħid li l-kirja bdiet fl-1943 u kienet titħallas darbtejn fis-sena. Tispjega li d-dar kienet tikkonsisti fi tliet (3) ikmamar fuq in-naħa ta' barra, kamra ħdejn it-taraġ, maqjel, kantina, ġardina, intrata u bitħa. Tgħid li fl-aħħar bitħa kien hemm ukoll xi kmamar oħra li kienu

jintużaw min-nanniet tagħha, li għalihom kienu jħallsu kera separata lill-istess sid.

Tispjega li hi twieldet fl-1949 u b'kollox kienu ħdax (11)-il aħwa li lkoll kienu jgħixu fid-dar. Tul is-snin kien hemm minn ħutha li żżewġu u l-kumplament ta' ħutha li baqgħu jgħixu fid-dar kollha mietu.

Tgħid li tiftakar lil missierha jħallas il-kera lil George Vassallo u meta miet missierha, ommha baqgħet tħallas lill-istess George Vassallo sakemm hu miet u bdiet tħallas lill-ħames (5) uliedu. Tgħid li l-kera dejjem ġiet aċċettata ħlief dik tal-2022 li kellha tiddepożita fil-Qorti. Tispjega li l-kera dejjem tħallset fl-ammont li suppost u fil-ħin.

Tispjega li hi qatt ma ħadmet bil-ħlas u xogħlha kien dejjem dak tad-dar, u wara l-2012 bdiet tirċievi pensjoni mhux kontributorja, liema pensjoni hija l-uniku dħul tagħha. Tgħid li meta miet ħuha rċiviet b'wirt somma ta' ftit aktar minn tlett elef Ewro (€3,000).

Tispjega li r-rikorrenti fetħu wkoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi awmentata u fil-fatt il-kera ġiet stabbilita fl-ammont ta' erbatax-il elf u ħamsa u għoxrin Ewro (€14,025) fis-sena u konsegwentement saret intitolata għal sussidju ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena. Tgħid li diġà bdiet tħallas lir-rikorrenti f'dan l-ammont.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti mill-intimata Antonia Sciberras inkluż il-kotba tal-kera.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi,** b'rapport maħluf fis-16 ta' Ġunju 2022 (fol 110 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' seba' mija u sittin elf Ewro (€760,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,100 fis-sena	€5,500 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,500 fis-sena	€7,500 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,000 fis-sena	€10,000 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,800 fis-sena	€14,000 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€5,250 fis-sena	€26,250 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€8,750 fis-sena	€43,750 ta' ħames snin
2017 sa 2022	€13,750 fis-sena	€82,500 ta' erba' snin

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u disgħa u tmenin elf u ħames mitt Ewro (€189,500) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni mressqa mir-rikorrenti tgħid li l-valur lokatizju tal-proprjetà fl-2022 jammonta għal tmintax-il elf u ħames mitt Ewro (€18,500). Tgħid li l-fatt li l-binja tinsab f'*Urban Conservation Area* ttieħed in kunsiderazzjoni kemm minħabba l-preġju u kemm minħabba l-limitazzjonijiet li ġġib din il-klassifikazzjoni.

Mistoqsija jekk taqbilx li l-proprjetà hija *house of character* tgħid li ma taqbilx u li t-terminu hu pjuttost vag u mhux neċessarjament li jġib aktar valur minn *terraced house*. Tikkonferma li l-kejl tal-proprjetà ttieħed in kunsiderazzjoni. Tikkonferma li l-prezz stabbilit jirrifletti l-proprjetà fl-istat li hi u kif inhi. Taqbel li x-xogħlijiet li għandhom bżonn isiru mhumiex kollha ta' natura straordinarja. Tikkonferma li l-kobor tal-ġnien ukoll ġie kkunsidrat u tgħid li t-tip tas-siġar ma jagħmilx differenza fil-prezz. Tikkonferma li l-kantina wkoll ittieħdet in kunsiderazzjoni.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha ħlief għal valur lokatizju tas-sena 2022 li ser tqisu bħala tmintax-il elf u ħames mitt Ewro (€18,500).

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-<u>**sottomissjonijiet**</u> magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jwieġbu għat-tmien eċċezzjoni tal-intimata Sciberras u jissottomettu li ma talbu bl-ebda mod it-tkeċċija tal-istess intimata mill-fond u huma ben konxji tal-fatt li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa tagħmel dan tant li rrikonoxxew it-titolu tal-intimata Sciberras fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

B'referenza għall-eċċezzjoni tal-intimata Sciberras li mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni jsostnu b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Costantino Consiglio et v. Air Supplies and Catering Company Limited** deċiża fil-11 ta' Awwissu 2000, li mhuwiex korrett li wieħed jgħid li terzi ma jistax ikollhom qatt *locus standi* f'azzjonijiet marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem. Jikkontendu li l-ħtieġa ta' persuni privati hija msejsa fuq il-prinċipju tal-integrità tal-ġudizzju u b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fil-25 ta' April 2018 jgħidu li din il-preżenza hija meħtieġa għal żewġ raġunijiet u ċjoè, l-ewwelnett biex is-sentenza jkollha effett kontra l-individwu privat għall-għanijiet tal-Artikolu 237 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u t-tieninett sabiex l-

istess individwu jkun jista jinstema f'kawża li tista tolqot ħażin l-interessi tiegħu.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni imqajma miż-żewġ intimati fir-rigward tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti, isostnu li fil-mori tal-kawża ppreżentaw prova sufficjenti tal-istess titolu. Oltre minn hekk, l-intimata nnifisha ppreżentat irċevuti tal-kera li juru li l-kera dejjem tħallset lir-rikorrenti. B'hekk l-ebda wieħed mill-intimati ma ttenta jikkontradixxi tali evidenza u għalhekk l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni imressqa mill-Avukat tal-Istat rigward in-non-eżawriment tar-rimedju ordinarju jgħidu li l-Avukat tal-Istat naqas milli juri b'evidenza konkreta li r-rikorrenti tassew kellhom dan ir-rimedju u li naqsu milli jinqdew bih jew li għadhom jistgħu jinqdew bih. Isostnu b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet kemm tal-Qrati lokali u kemm tal-Qorti Ewropea li tali rimedju ma jirriżultax u għalhekk il-Qorti għandha tiċħad l-istess eċċezzjoni.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja hija tassew regolata mill-Kap 69 jirreferu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Maria Zerafa v. Il-Ministru tas-Saħħa u l-Avukat tal-Istat** deċiża fit-13 ta' Mejju 2021. Jikkontendu li dan hu evidenti mill-fatt li l-proprjetà ma kinitx dekontrollata kif ukoll mill-ammissjoni tal-intimata Sciberras stess li kienet tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69.

Fil-mertu r-rikorrenti jirreferu għall-indaġini li trid issir sabiex l-interferenza tal-istat fuq l-użu tal-proprjetà tkun tista' titqies bħala waħda permissibli *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u f'dan ir-rigward jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. Isostnu li filwaqt li l-ewwel żewġ kriterji u ċjoè l-bażi legali u l-għan leġittimu huma sodisfatti, jeħtieġ li jiġi analizzat it-tielet rekwiżit u ċjoè jekk inżammitx proporzjonalita bejn l-interessi ġenerali u dawk tas-sid privat. Jikkontendu li f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija ampja, abbundanti u kostanti. Isostnu li meta wieħed iqis il-kera perċeputa tul is-snin komparat mal-valur lokatizju kif stabbilit mill-Perit Tekniku ma jistax ħlief jasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew ippreġudikati b'mod eċċessiv u sproporzjonat.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut v. Maria Stella Dimech et** jgħid li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandhux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Avukat Dottor Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat, Oswald Wismayer et v. Avukat tal-Istat et** u oħrajn jissottomettu li jekk kemm-il darba l-proprjetà ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta ikun sar sid.

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentement b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex iwassal għall-ammont ta' tmienja u disgħin elf Ewro (€98,000) dovut bħala danni pekunjarju.

Fir-rigward ta' danni non-pekunjarju jgħidu li din il-Qorti għandha tillikwida danni morali fl-ammont ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) stante li l-ksur dam għaddej mill-1987 sal-2021.

Finalment, jissottomettu li l-ispejjeż ta' din il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-prova tat-titolu huwa ben sodisfatt bil-provi miġjuba. L-istess jingħad fir-rigward tal-prova li l-kirja hija milquta bl-effetti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interferenza mill-Istat hija permessibli jekk kemm-il darba:

i. l-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-intimata Sciberras ma jistħoqqilhiex din il-protezzjoni mogħtija lilha mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Rigward il-kumpens isostni li jekk kemm-il darba għandu jiġi likwidat kumpens dan għandu jkun għall-perjodu bejn it-30 ta' April 1987, u ċjoè` meta daħal

fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, sa Ġunju 2021, meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021. Jikkontendi li mill-kumpens għandha titnaqqas il-kera li tħallset tul is-snin u għandu japplika t-tnaqqis stabbilit permezz tad-deċiżjoni, fuq ċitata fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**. Fir-rigward ta' danni morali għandu jitqies iż-żmien li r-rikorrenti damu biex fittxu rimedju. Isostnu li l-imgħaxijiet għandhom jibdew jiddekorru mid-data tal-kundanna tal-ħlas.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjonijiet dwar il-Prova tat-Titolu u l-Prova tal-Kirja</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Sciberras fir-raba' eċċezzjoni tagħha, eċċepew li r-Rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu taghhom, bl-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li għandha tinġieb ukoll prova li tali kirja hija verament regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat indika li hu sodisfatt mill-provi prodotti fis-sens illi r-rikorrenti verament huma s-sidien tal-proprjetà u li verament hemm kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Da parti tagħha l-intimata Sciberras teċċepixxi li għandu jiġu ppreżentat it-titolu oriġinali u mhux biss kif iddevolva bis-suċċessjonijiet konsekuttivi.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea v. Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk ser tgħaddi biex ma tieħux konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiċħad ir-raba` eċċezzjoni tal-intimata Sciberras.

Eċċezzjoni li l-intimata Sciberras mhix il-leġittima kontradittriċi

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Sciberras ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhix il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et v. l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>.*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Sciberras.**

Eċċezzjoni dwar l-ilment tar-rikorrenti qabel ma saru sidien tal-proprjetà u li ma jistax jinsab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Fit-tieni, it-tielet u r-raba` eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodu qabel ma saru sidien tal-proprjetà u li ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.

Fir-rigward tal-ewwel punt, il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar v. Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
>> *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza **Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech** et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
>> *"17. Il-fatt li l-proprjetà għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*
>
> *17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*
>
>> *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċjoè` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha.*

Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjetà tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjetà kien missierhom.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern jirriżulta li ma hemmx dubju li l-ishma li ddevolvew favur ir-rikorrenti kollha ddevolvew minn eredità universali u għalhekk din il-Qorti fil-konfront tagħhom ser tapplika l-insenjament fuq kwotat u jekk kemm-il darba tillikwida kumpens dan ikun mill-1987 u mhux minn meta saru sidien tal-proprjetà.

Fir-rigward tal-Att XXIV tal-2021 il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et v. Darin**

Brincat u l-Avukat tal-Istat deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*
>
> *Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).*

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et v. Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha*

ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that 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 chargeable rent;»*

> *69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta'* ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*
>
> *70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara* ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*
>
> *71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*
>
> *72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tosserva li t-talbiet tar-rikorrenti huma diġà limitati sal-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar *pacta sunt servanda*</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-intimata Sciberras teċċepixxi li meta ngħatat il-kirja fl-1943 din ingħatat volontarjament u f'kull każ b'għarfien sħiħ tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li kellhom jirregolaw din il-kirja.

Il-Qorti tirrileva li dan l-argument spiss jiġi mqajjem kemm quddiem il-Qrati tagħna u anki quddiem il-Qorti ta' Strasburgu, u l-pożizzjoni tal-Qrati dejjem kienet li dan l-argument ma jsibx bażi, kemm għax jekk l-antekawża tar-

rikorrenti riedu li jkollhom xi forma ta' introjtu mill-fond, huma bilfors kellhom jikruh taħt il-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, kif ukoll għaliex la l-antekawża tar-rikorrenti u lanqas ir-rikorrent innifishom ma kienu f'pożizzjoni li jipprevedu l-bidliet soċjali u l-progress soċjo-ekonomiku li kien ser jiġi ġġenerat fil-pajjiż, u għalhekk żgur li ma setgħux ibassru b'liema mod kienu ser jogħlew il-kirjiet ta' fondi kummerċjali matul iż-żmien.

Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino et v. Avukat Ġenerali et**, peress li jista' jkun ta' siwi biex jiġi indirizzat dak li qiegħed jipprova jqanqal l-intimat Avukat tal-Istat b'din l-eċċezzjoni tiegħu:

> *Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017).*

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Sciberras.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et v. L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjetà u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]:

---

[2] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deċiża 11/05/2017

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[5]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[7]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[8]

---

[5] **Francis Bezzina Wettinger v. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[6] **AIC Joseph Barbara et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**
[7] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[8] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpensxieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci v. Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et v. Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar v. Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others v. Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg v. Rosario Mifsud et.[9] , Rose Borg v. Avukat Ġenerali et[10] u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina v. L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[11]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1943, meta l-fond ġie mikri mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew l-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa' kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-pożizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

---

[9] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[10] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[11] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[12]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet ristretti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu, kif diġà diskuss aktar 'l quddiem riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa s-sidien jistgħu jitolbu lill-qrati sabiex l-kera tiġi awmentata sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-Istat.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

---

[12] **Ian Peter Ellis et v. Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea v. Avukat Generali et**[13], fejn il-Qorti kkunsidrat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

<u>**Il-likwidazzjoni tal-kumpens**</u>

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu danni pekunjarji u non pekunjarji *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> *Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju.*

Kif ġustament indikat fit-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

[13] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et v. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju però li la darba hemm sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[14]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[15]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*

[14] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et v. Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[15] **Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjetà taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjetà taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[16], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

[16] 223/2019MC **Zammit v. Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) l-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) l-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepew fis-suq ħieles;
iii) ż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) l-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) ż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni.
vi) l-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ il-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem sal-1 ta' Ġunju 2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et v. l-Awtorità tad-Djar et**[17], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed*

[17] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021

(see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sal-aħħar ta' Mejju 2021:

- 1987 (Mejju) sa 1991: ħamest elef, u tnejn u erbgħin Ewro (€5,042)
- 1992 sa 1996: sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)
- 1997 sa 2001: għaxart elef Ewro (€10,000)
- 2002 sa 2007: erbatax-il elf Ewro (€14,000)
- 2008 sa 2011: sitta u għoxrin elf u mitejn u ħamsin Ewro (€26,250)
- 2012 sa 2016: tliet u erbgħin elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€43,750)
- 2017 sa 2021 (sa Ġunju): sittin elf, seba' mija u disgħa u għoxrin Ewro (€60,729)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' mija u sebgħa u sittin elf, mitejn u wieħed u sebgħin Ewro (€167,271). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' seba' mija u sitta u sebgħin Ewro (€776)[18], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' **tnejn u disgħin elf, tmin mija u sitta u disgħin Ewro (€92,896)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

[18] Figura meħuda min-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti

€167,271 - €50,181 (30% għall-interess ġenerali) = €117,090

€117,090 - €23,418 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €93,672

€93,672 - €776 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €92,896

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tnejn u disgħin elf, tmien mija u sitta u disgħin Ewro (€92,896)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u elfejn, tmin mija u sitta u disgħin Ewro (€102,896)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż kollha għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur