QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlieta u għoxrin (23) ta' April 2024

Rikors Numru 2/2022 FDP

Fl-ismijiet

Emidio Azzopardi K.I. 78650G u martu **Catherine Azzopardi** K.I. 14252G

U

George Farrugia K.I. 64156G u martu **Josephine sive Joyce Farrugia** K.I. 68160G

vs

L-Avukat tal-Istat

Mario Mercieca – K.I. 24663G

Emanuel Mercieca – K.I. 361G

Joseph Mercieca – K.I. 10479G

Anthony Mercieca – K.I. 13666G

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' Jannar 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *Illi l-esponenti huma komproprjetarji fi kwota ta' nofs indiviż il-konjuġi Azzopardi u nofs indiviż il-konjuġi Farrugia tal-fond numru sebgħa u tmenin*

(87), magħruf ukoll bħala "Villa Gauci", Triq Fortunato Mizzi, drabi oħra magħrufa bħala Triq ir-Repubblika, Rabat, Għawdex;

Illi dan il-fond ġie akkwistat mill-esponenti bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tnejn (2) ta' Awwissu elf disa' mija tnejn u tmenin (1982);

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati aħwa Mercieca b'kirja li oriġinarjament kienet fl-ammont ta' sittax-il lira maltija (Lm16) u llum qiegħda fl-ammont ta' mitejn u seba' euro u ħamsin ċenteżmu (€207.50c);

Illi din il-kirja hija waħda protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizzju;

Illi infatti l-esponenti akkwistaw stima tal-valur lokatizzju ta' dan il-fond u skond l-istima maħruġa minn, il-kera annwali skond ir-rati viġenti għandha tkun ta' mill-inqas erbgħa u għoxrin elef euro (€24,000) fis-sena;

Illi l-esponenti għamlu tentattivi sabiex jirrimedjaw għal din is-sitwazzjoni;

Illi skond il-liġijiet tal-kera, kemm taħt il-Kap. 69 kif ukoll taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta` Malta, minkejja l-emendi li saru reċentement fil-liġi, m'huwiex possibbli għall-esponenti li jgħollu l-kera biex dan jirrifletti l-valur tas-suq preżenti. Dan jingħad billi l-Bord li Jirregola l-Kera ma jistax iżid il-kera ta` fond residenzjali mikri minn qabel Ġunju 1995 għal iktar minn għaxart elef euro (€10,000) fis-sena.

Illi mhux possibli għall-esponenti li jirriprendu l-fondi lokatizzji qabel is-sena 2028 u fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ dan huwa ta` detriment kbir u serju għall-esponenti.

Illi għalhekk minħabba dan l-istat tal-pożizzjoni legali f'Malta qed ikun hemm interferenza fid-dritt tal-esponenti li jgawdu l-possedimenti tagħhom.

Illi apparti dan, l-inkwilini qed isibu protezzjoni tal-liġi (Kap 69 u Kap 16) u għalkemm skont il-liġi l-Gvern għandu dritt li jikkontrolla l-użu ta` proprjetà, l-esponenti jtennu li fiż-żminijiet tal-lum u dan b'iktar enfażi minn mindu Malta assoċjat ruħha mal-Unjoni Ewropea, għandu jkun hemm suq liberu u fejn ikun biss is-suq li jiddetta u jirregola sitwazzjonijiet simili.

Konsegwentement l-indħil tal-istat għandu jkun limitat. Il-konsegwenza hija li l-esponenti jtennu li tali kontroll u restrizzjonijiet imposti mil-liġi huma eċċessivi u onerużi żżejjed fuqhom u għalhekk m'humiex iktar aċċettabli li jibqgħu jseħħu fuq kirjiet li ġew fis-seħħ qabel Ġunju 1995 (bħal ma hu l-każ odjern) anki wara l-emendi reċenti fil-liġi li tirregola l-kera.

Inoltre huma jħossu li l-piż li qed iġorru minħabba f'hekk huwa sproporzjont tenut kont, inter alia:

o l-kera hija eżaġeratament baxxa,
o li mhux possibbli li l-esponenti jottjenu kera li hija remotament viċin il-valur lokatizzju tas-suq,
o li għandhom seba' snin oħra jistennew sabiex jieħdu lura l-pussess battal tal-fond (u dan jingħad b'riserva billi mhux insolitu li fl-aħħar minuta jiġu introdotti emendi fil-liġi li jipperpetwaw stat ta` protezzjoni bħal ma sar reċentement fil-każ ta' proprjetajiet kummerċjali sullokati),

Illi b'hekk qed isseħħ leżjoni għad-dritt tagħhom li jgawdu l-possedimenti tagħhom kif sanċit fl-Art 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Illi dan huwa aggravat bil-fatt li lanqas ma għandhom rimedju ordinarju xieraq, opportun u effettiv sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni u b'hekk qed jiġu leżi d-drittijet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu li l-intimati jgħidu għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li minħabba l-premess qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1, l-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali.

2. Tagħti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fil u mhux limitat għal:

a. Ħlas tad-danni pekunjari għall-leżjonijiet imsemmija u
b. Ħlas ta` danni non pekunjari għall-leżjonijiet imsemmija;

3. Tiddikjara li l-intimati aħwa Mercieca qua inkwilini ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 kemm fejn jirrigwarda "tenure" kif wkoll fejn jirrigwarda valur tal-kera;

4. Konsegwentement tiddikjara li s-sidien ma għandhomx jibqgħu marbuta u tenuti li jħallu lill-inkwilini tagħhom jibqgħu jgawdu minn protezzjoni ta' tenure sal-2028 imma huma għandhom jitqiesu li huma liberi li jinnegozjaw mal-inkwilini dwar it-terminu li fih għandu jiġi ritornat lura lilhom jew lilu l-pussess vakanti tal-fond mikri; u

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

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

   1. *Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bl-indirizz 87, Villa Gauci, Triq Fortunato Mizzi, drabi oħra magħrufa bħala Triq ir-Repubblika, Rabat, Għawdex huwa proprjeta' tar-rikorrenti u soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet* ***tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).*** *Fin-nuqqas, ikun*

nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;

2. *Illi bla ħsara għal dak sueccepit, għandhom jinġiebu wkoll provi li juru jekk il-fond hux wieħed residenzjali jew inkella kummerċjali, stante illi dan ma joħroġx ċar mill-premessi tar-rikors promotur intavolat minnhom;*

3. *Illi preliminarjament ukoll, kwalunkwe lment li huwa marbut mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att **XXIV tal-2021** huwa f'dan 1-istadju għal kollox **intempestiv.** Gialadarba r-rikorrenti m'għamlux użu mir-rimedji ordinarji kif mogħtija lilhom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li bit-tali emendi, u partikolarment bit-tħaddim tal-artikolu **4A** tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet** ta' **Malta,** ma kinux ser jingħataw rimedju effettiv għall-ilmenti tagħhom;*

4. *Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet **tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod 'kostretti' li jikru l-fond lill-intimati Mercieca. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f' dik l-għamla ta' kuntratt;*

5. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu, u ċioe' għal dak il-perjodu ta' qabel saru sidien tal-fond in kwistjoni;*

6. *Illi l-ilmenti tar-rikorrenti lanqas ma jistgħu jwasslu għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.** Kemm id-dispożizzjonijiet **tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif ukoll dawk **tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa **bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.** Jiġi b'hekk li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma inapplikabbli għall-każ odjern;*

7. *Safejn imbagħad ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel **Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet*

tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom: (i) għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali ghax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. *Illi bla ħsara għal dak kollu ġia' eċċepit, l-esponent jirribatti bil-qawwa kollha li l-**Att XXIV tal-2021** naqas milli jirrimedja b'mod ġust is-sitwazzjoni li fiha jinsabu sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti. Mad-dħul fis-seħħ **tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet** ta' **Malta,** ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti, għall-kuntrarju ta' dak li jallegaw, jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'kuntrast ma' dak allegat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali diġa' tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;*

9. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** kif introdott **bl-Att XXIV tal-2021,** sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilita li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);*

10. *Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din 1-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' **qabel** id-dħul fis-seħħ tal-Att **XXIV tal-2021,** kwalunkwe rimedji mogħtija minn din il-Qorti m'għandhomx jikkonsistu f'ordni ta' żgumbrament. Apparti li ngħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali li din il-Qorti mhijiex il- forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, kif ġie spjegat tramite l-eċċezzjonijiet tal-esponent, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 wasslu biex ħolqu bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini, u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnu l-inkwilini Mercieca taħt l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi ppreġudikata;*

11. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, u dejjem f'każ li din il-Qorti tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens m'għandux jiġi mogħti għal dawk il-perjodi ta' qabel it-30 t'April 1987 u dan a tenur ta' dak li jipprovdi* ***l-artikolu*** *7* ***tal-Kapitolu 319*** *tal-**Liġijiet** ta'* ***Malta.*** *Jingħad ukoll illi kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu jkun aġġustat pro-rata skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih;*

12. *Illi in oltre, b'referenza għal fejn qed jiġi allegat ksur* ***tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita ta' dan l-artikolu għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-**interpretazzjoni** tal-liġijiet sostantivi jew mal-prinċipji tal-erminewtika legali, iżda **jolqot** esklussivament il-procedural fairness ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif jixtiequ r-rikorrenti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu wkoll **jiġi miċħud;***

13. *Illi l-esponent jissottometti wkoll illi l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni **tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** hija ghal kollox intempestiva, stante li l-proċeduri odjerni huma preċiżament intiżi sabiex jagħtu lir-rikorrenti rimedju effettiv għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Isegwi għalhekk illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tal-Artikolu 13 qabel ma jkunu eżawrixxew ir-rimedji disponibbli għalihom taħt il-liġi nostrana;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fl-10 ta' Marzu 2022, l-intimati **Emanuel, Joseph, Anthony u Mario lkoll aħwa Mercieca** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, it-talbiet magħmula mir-rikorrenti m'humiex proponibbli fil-konfront tal-intimati, u sussegwentement, kemm-il darba jirriżulta ksur, huwa biss l-Istat li jeħtieġ li jagħmel tajjeb għall-istess;*

2. *Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif allegat, u għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. Dan inkluż, iżda mhux limitat biss, għar-raġunijiet esposti fil-paragrafi illi ser isegwu;*

3. *Illi addizzjonalment, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas ma hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Id-dispożizzjonijiet legali li jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti ma jilledux id-drittijiet ta' tgawdija tal-propjeta` tar-rikorrenti. Dan għaliex, skond il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta` skont l-interess ġenerali. Kif ġie ben ritenut fil-*

ġurisprudenza, l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-istess interess ġenerali;

4. *Mingħajr preġudizzju għal dak ġia` espost, jingħad addizzjonalment li f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li fil-fatt hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif allegat, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tordna li l-esponenti m'għandhomx dritt ikomplu jgawdu l-kirja. Ir-rimedju li għandu jiġi offert fl-ambitu odjern għandu semmai jiġi impost biss fuq l-Istat u mhux fuq persuna privata li, wara kollox, kif ġia` ntqal iktar 'il fuq qiegħda sempliċiment teżerċita d-dritt tagħha skond il-liġi;*

5. *Illi r-rikorrenti naqsu wkoll milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skond il-liġi, u dan ukoll kif ser jiġi spjegat aħjar tul it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet rikorrenti fl-interim tagħhom u tiddikjarahom bħala infondati fid-dritt u fil-fatt, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija

- Dok. A: Kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-2 ta' Awwissu 1982.
- Dok. B: Ċedola ta' depositu tal-kera ppreżentata mill-intimati aħwa Mercieca kontra l-esponenti.
- Dok. C: Stima redatta mill-Perit Karmenu Borg.
- Dok. D: Pjanta tal-fond lokatizzju.

5. Rat illi fis-27 ta' Mejju 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tas-soċjeta' rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1982 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-31 ta' Ottubru 2022 (fol 39).

7. Rat illi domandi in eskussjoni saru mill-Avukat tal-Istat fis-7 ta' Marzu 2023, illi għalihom irrispondiet fid-29 ta' Mejju 2023.

8. Rat illi permezz ta' nota datata 23 ta' Ottubru 2023, ir-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront ta' Emanuel Mercieca, Joseph Mercieca u Anthony Mercieca filwaqt illi żammewha ferm fil-konfront ta' Mario Mercieca u l-Avukat tal-Istat.

9. Rat illi fit-23 ta' Ottubru 2023, il-partijiet ilkoll iddikjaraw illi ma kellhomx provi x'jippreżentaw u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

10. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti.

11. Rat illi fit-22 ta' Frar 2024, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, bil-miktub.

12. Rat illi fit-22 ta' Frar 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

13. Jirriżulta illi r-rikorrenti huma komproprjetarji fi kwota ta' nofs indiviż il-konjuġi Azzopardi u nofs indiviż il-konjuġi Farrugia tal-fond numru sebgħa u tmenin (87), magħruf ukoll bħala "Villa Gauci", Triq Fortunato Mizzi, drabi oħra magħrufa bħala Triq ir-Repubblika, Rabat, Għawdex;

14. Jirriżulta, di fatti, illi dan il-fond ġie akkwistat mill-esponenti bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tnejn (2) ta' Awwissu elf disa' mija tnejn u tmenin (1982);

15. Jirriżulta illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati aħwa Mercieca b'kirja li oriġinarjament kienet fl-ammont ta' sittax-il lira maltija (Lm16) u llum qiegħda fl-ammont ta' mitejn u seba' euro u ħamsin ċenteżmu (€207.50c);

16. Jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi huwa d-dar residenzjali ta' Mario Mercieca u ma ġiex muri illi għandu ebda propjeta' oħra illi fiha jista' jgħix.

17. Ma jirriżultax jekk ir-rikorrenti qatt ma ħadu proċeduri fil-konfront ta' l-intimat Mario Mercieca quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera.

Rapport Peritali

18. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnu:*
>
> *a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-3 ta' Jannar 2022 tal-fond kumplessiv '87, Villa Gauci, Triq Fortunato Mizzi, ir-Rabat, Għawdex', li jikkonsisti f'dar residenzjali, arja fuq terzi li wkoll tista' tiġi żviluppata (Sit A) u sit adjaċenti li tista' tiġi żviluppata, (Sit B), bil-pussess battal, u li għandu site area kumplessiv ta' ċirka 907 metri kwadri, għall-valur ta' €1,100,000 (Miljun u mitt elf ewro). Dan il-valur fis-suq miftuħ huwa maqsum b'dan il-mod:*
>
> *i. Id-dar residenzjali li għandu footprint area ta' ċirka 356 metru kwadru għal valur ta' €600,000 (Sitt mitt elf ewro).*

ii. Sit A li hija l-arja ta' fuq il-ħwienet li tista' tiġi żviluppata mil-livell tat-terrazzin 'il fuq mal-appoġġ tal-binja, bl-iskop li jitgħatta l-appoġġ sa għoli mhux aktar mill-istess binja għal valur ta' €300,000 (tlett mitt elf ewro).

iii. Sit B li hija sit vojt fuq in-naħa tat-Tramuntana sa għoli mhux aktar mill-binja mertu tal-kawża għal valur ta' €200,000 (Mitejn elf ewro).

b. Illi biex jiġi stabbilit il-valur lokatizzju ġie kapitalizzat il-valur tas-suq miftuħ tad-dar residenzjali biss bir-rata ta' 2%. Għaldaqstant il-valur lokatizzju ta' 87, Villa Gauci, Triq Fortunato Mizzi, ir-Rabat, Għawdex (eskluż il-mobbli) huwa ta' €12,000 fis-sena (Tnax- il elf ewro).

c. Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.

d. Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' 9,400 fis-sena (Disat elef u erba' mitt ewro).

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' €6,560 fis-sena (Sittt elef, ħames mija u sittin ewro).

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' €5,000 fis-sena (Ħamest elef ewro).

h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' €3,750 fis-sena (Tlett elef, seba' mija u ħamsin ewro).

i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' €3,000 fis-sena (Tlett elef ewro).

j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' €1,650 fis-sena (Elf, sitt mija u ħamsin ewro).

k. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta' €1,080 fis-sena (Elf u tmenin ewro).

l. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1982 huwa ta' €750 fis-sena (Seba' mija u ħamsin ewro).

m. Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali.

n. Illi l-fond kollu għandu bżonn ta' refurbishment u restawr sostanzjali.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

19. Jirriżulta illi, wara rikors tal-Avukat tal-Istat, permezz ta' digriet datat 7 ta' Marzu 2023, ġie indikat illi l-Perit Tekniku kellha biss tirrelata dwar il-fond bħala residenza u għalhekk il-valutazzjoni tal-fond li ser tqis dina l-Qorti għandha tkun biss dik illi tirrigwarda l-fond bħala residenza u kwalsiasi taxxa dovuta għandha tkun dik magħmulha għal dan il-għan.

20. Jirriżulta illi saru domandi in eskussjoni da parte tal-Avukat tal-Istat iżda, għajr għall-kjarifika ġia fuq indikata, ma kienx hemm xi tibdil illi jwasslu lil dina l-Qorti sabiex ma tagħmilx bħala tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

21. Jirriżulta illi l-intimat Mario Mercieca, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, filwaqt li jinsisti illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel iħallas kumpens, saħaq illi dejjem ħallas skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandu u għalhekk ma kellux jiġi żgumbrat minn hemm.

22. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġu d-drittijiet tagħhom. Saħaq ukoll illi ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 34,37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

<u>Każ kontra Mario Mercieca</u>

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

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

19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tiegħu tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li

sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimat l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

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

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

....

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

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

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

26. L-intimat ukoll saħaq illi huwa ma kellux jiġi żgumbrat mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u qiegħed fil-fond b'mod legali.

27. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

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

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

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

30. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

31. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, kif ukoll l-Artikolu 6 u 13 tal-istess Konvenzjoni, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, l-intimat Mario Mercieca, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

32. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tiegħu. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

33. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u

sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

34. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

35. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mis-soċjeta' rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

36. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

37. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

38. Fil-każ suċitat ingħad:

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

39. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

40. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

41. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha ġejja sa minn żmien il-ġenituri ta' Mario Mercieca. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

42. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienet qed titħallas kienet waħda miżera, għalkemm ma taw ebda indikazzjoni u ma ressqu ebda provi dwar kemm attwalment qed jipperċepixxu – kull ma jgħidu hija illi qed titħallas kera ta' €207.50.

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

44. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value."*

(Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

45. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

46. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

47. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

48. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

49. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti allegaw ukoll ksur tal-Artikolu 6 u tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali. Madanakollu, dina l-Qorti tqis illi la darba ġie gia stabbilit illi hemm ksur, illi tiegħu r-rikorrenti ser jingħataw kumpens, ma tara ebda raġuni 'l għaliex għandha tinoltra ruħha aktar dwar tali ilmenti wkoll.

Kumpens

50. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

51. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

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

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

Data ta' Leżjoni

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

55. Jirriżulta illi l-fond kien ilu okkupat mill-familja ta' l-intimat Mario Mercieca sa minn ħafna qabel ma akkwistaw il-fond ir-rikorrenti fit-2 ta' Awissu 1982.

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

57. Jirriżulta illi rikorrenti jinsistu illi kumpens għandu jingħata sa mis-sena 1982. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi ma tistax tipprovdi kumpens għal perjodu ta' żmien meta l-artikolu tal-Liġi illi tiegħu instab il-ksur, ossija l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol, ma kienx applikabbli f'Malta.

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

59. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-3 ta' Jannar 2022, ossija wara id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

60. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

    Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

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

62. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, is-soċjeta' rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

63. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem is-soċjeta' rikorrenti nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

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

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

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

66. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

67. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

68. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u

tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

69. Jigi nnutat wkoll illi, riżultat tal-faqar kbir tal-provi prodotti mir-rikorrenti, fejn ma pproduċew kważi ebda provi, kull ma jirriżulta hija illi l-kera li qed kellha titħallas illum hija ta' €207.50 fis-sena. Ebda indikazzjoni ma ngħatat dwar kemm kien qed jitħallas qabel. Għalhekk, il-Qorti ser tqis illi l-kera annwali perċepita mir-rikorrenti a fini ta' komputazzjoni għandu jkun ta' €207.50 fis-sena.

70. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *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 għażel 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.*

71. Fil-każ odjern, il-Qorti tibda billi tosserva illi r-rikorrenti kienu akkwistaw il-fond meta l-intimati kienu ġia fil-fond. Għalhekk, ċertament kienu a korrent tad-diffikultajiet illi kien ser jiffaċċjaw bl-intimati fil-fond. Apparti minn hekk, għandu jiġi osservat illi r-rikorrenti ftit li xejn għamlu sabiex jipproteġu d-drittijiet tagħhom fil-każ odjern. Għalhekk, il-Qorti tqis illi għandha tapplika l-ħsieb rifless fis-sentenza fuq ċitata, u ma tikkonċedix danni non-pekunjarji, u dana riżultat taċ-ċirkostanzi kif hawn fuq deskritti.

72. Ikkunsidrat dan kollu w il-metodoloġija fuq imsemmija, il-kalkolu tad-danni pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

<u>Danni Pekunjarji</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Ġunju	Ġunju							
1987	1992	1080	5		5400			
1992	1997	1650	5		8250			
1997	2002	3000	5		15000			
2002	2007	3750	5		18750			
2007	2012	5000	5		25000			
2012	2017	6560	5		32800			
2017	2021	9400	4		37600			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	142800			
			Naqqas 30%		42840			
		Bilanċ				99960		
			Naqqas 20%			19992		
				TOTAL Danni Pekunjarji			79968	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2021	207.5	34	7055				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		7055				
				Naqqas Kera Mħallsa			7055	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				72913
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					72913

73. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn is-soċjeta' rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

74. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lis-soċjeta' rikorrenti għal "Villa Gauci", Triq Fortunato Mizzi, Rabat, Għawdex għandu jkun ta' **<u>tnejn u sebgħin elf, disgħa mija u tlettax-il Euro (€72,913).</u>**

Rimedju Ulterjuri

75. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi kwalsiasi talba għat-terminazzjoni tal-kirja u/jew it-tkeċċija ta' Mario Mercieca mill-fond residenzjali tiegħu għandu jsir fil-fora apposita u mhux quddiem dina l-Qorti, u għalhekk dina l-Qorti ma hijiex ser tipprovdi għal ebda

terminazzjoni ta’ kirja u tkeċċija ta’ l-istess Mario Mercieca, anke in vista tal-fatt illi ma ġiex ippruvat illi l-fond ma huwiex qed jintuża bħala fond residenzjali tiegħu.

76. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Mario Mercieca jmut, sakemm “*wild naturali jew legali*” tiegħu, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “*membri tal-familja tal-kerrej*” fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m’għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

77. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għas-soċjeta’ rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lis-soċjeta’ rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

78. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Mario Mercieca ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tas-soċjeta’ rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta’ l-intimat Mario Mercieca.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta’ l-Avukat tal-Istat.

Tilqa’ l-**Ewwel Talba** kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta’ Malta u ta’ l-Att X tal-2009 kif ukoll ta’ l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimat Mario Mercieca fil-fond “Villa Gauci”, Triq Fortunato Mizzi, Rabat, Għawdex waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

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

Tilqa’ t-**Tieni Talba** u filwaqt li:

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **tnejn u sebgħin elf, disgħa mija u tlettax-il Euro (€72,913)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tnejn u sebgħin elf, disgħa mija u tlettax-il Euro (€72,913)** kif hekk likwidata.

Tiċħad it-**Tielet** u **Raba' Talba.**

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimat Mario Mercieca għandu jerfa l-ispejjeż tiegħu.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur