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

Illum 24 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 499/2021 AF

Stephanie Sullivan

Erika Portanier

Andrew Cassar u

b'digriet tat-8 ta' Awwissu 2023 qed jiżdied l-isem ta' Jean Paul Calleja bħala rikorrenti.

vs

Avukat tal-Istat

Kummissarju tal-Pulizija

Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Sahha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Stephanie Sullivan, Erika Portanier u Andrew Cassar, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **13 gja 2 u 3, Triq San Bartilmew, Ħal Għargħur,** li huma akkwistaw *per via di successione* mill-eredità tal-mejta genituri taghhom Felicity Calleja u Maria *sive* Myriam Cassar, li mietu rispettivament fit-22 ta' Lulju 2015 u 18 ta' Frar 2017, li kienu l-unici ulied ta' Emanuel u Josephine Pisani .

Il-wirt ta' Felicity Calleja ddevolva fuq bintha Stephanie Sullivan, u dan skond apertura tas-successjoni mill-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) fid-19 ta' Novembru 2015, u li kopja tieghu qed jigi hawn anness bhala **Dokument A**, u dan in kwantu ghal-nofs indiviz ta' dan il-fond, u gie dikjarat *causa mortis* b'kuntratt tal-20 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B.**

Il-wirt ta' Maria *sive* Myriam Cassar iddevolva *ab intestato* fuq l-unici zewg uliedha Erika Portanier u Andrew Cassar, in kwantu ghal kwart indiviz kull wiehed mill-fond fuq msemmi, skond dikjarazzjoni *causa mortis* tal-14 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C.**

Il-fond in kwistjoni gie mikri b'kuntratt tal-5 ta' Dicembru 1934 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Grech, lill-Kummissarju tal-Pulizija u Dispensa tal-Gvern, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D.**

Il-kirja kienet ghal perjodu ta' 4 snin mill-1 ta' Novembru 1934, renovabbli ghal perjodu iehor ta' 4 snin ossia sal-31 ta' Ottubru 1942, b'kera ta' Lm15.00c fis-sena, ekwivalenti ghal €34.94c, u llum bil-kera ta' €87.24c, li jithallsu in kwantu ghal €43.62c lil Stephanie Sullivan, u €43.62c lil Erika Portanier u Andrew Cassar.

Jirrizulta illi *sia* Felicity Calleja u Maria sive Myriam Cassar kienu jircievu l-krejjiet fuq msemmija minghand il-Primary Health Care u minghand il-Kummissarju tal-Pulizija, skond **Dokument E** u **Dokument F** hawn annessi.

Minkejja li din il-kirja kellha tigi terminata fil-31 ta' Ottubru 1942, l-intimati baqghu fil-pussess ta' din il-proprjetà minn dak iz-zmien l'quddiem, biex b'hekk ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom, *ossia* nanniethom u ommijiethom, ma setghux jgawdu mill-proprjetà taghhom, hlief li jhallsu taxxi tas-successjoni ingenti fuq il-kirja irrizorja li huma kienu intitolati jircievu.

Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-

interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

Gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'**Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalità kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§**

160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

Lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-**

Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

B'sentenza deciza mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

Fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan *entro* sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjetà kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-

Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo*.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Kummissarju tal-Pulizija u Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Sahha ghall-fond 13 gja 2 u 3, Triq San Bartilmew, Ħal Għargħur, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Pulizija, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront taghhom l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qeghdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "13 gja 2 u 3, Triq San Bartilmew, Hal Gharghur", mingħajr ma qeghdin jingħataw kumpens adegwat.

L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

In linea preliminari r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni.

L-esponent huwa inkwilini tal-fond f'parti mill-fond u ghaldaqstant ma jistax jitqies responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti.

In kwantu l-azzjoni hija bbazata fuq l-ewwel artikolu tal-1 protokoll tal-konvenzjoni ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu ghall-perjodu qabel it-30 ta' April 1987 u dan in vista ta dak stipulat fl-artikolu 7 tal-kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ma hemm ebda ksur tal-art. 1 tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni ewropea tad-drittijiet tal-bniedem stante li taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjetà izda kontroll biss tal-uzu taghha fil-parametri tal-kostituzzjoni u tal-konvenzjoni.

Li gara fil-kaz odjerna huwa li l-istat tramite il-kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* propjetarji tal-fondi.

Tali diskrezzjoni tal-Legislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggusitifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna.

Jinghad wkoll illi l-Qorti m'ghandiex il-funzjoni legislattiva li tiffissa l-kera izda dik li twettaq il-ligi li tirregola l-kera.

Il-proprjetà hija okkupata mill-Kummissarju intimat fuq bażi legali u għal għan leġittimu. Fil-fatt, l-iskop pubbliku jikkonsisti fil-ġestjoni tal-għassa tal-pulizija u għalhekk jissusisti l-interess pubbliku. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti.

Ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jista' jkun hemm diskrepanzi fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri kulturali u socjali.

Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

Jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qeghdin jigu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali

tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta.

Fi kwalunkwe kaz l-esponent jirrileva illi huwa lest jirinunzja ghal parti fejn kien qed jokkupa l-fond.

Ulterjorment jigi rilevat illi fi kwalunkwe kaz l-art. 1 tal-ewwel protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircevi profit. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha u cioè fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

Ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat is-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa Pubblika li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-esponent qiegħed jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

L-esponent huwa biss l-inkwilin ta' parti mill-fond 13 ġja 2 u 3, Triq San Bartilmew Ħal Għargħur u għaldaqstant ċertament l-esponent ma jistax jitqies responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti, u għalhekk issegwi ukoll illi l-esponent ma għandux ikun

responsabbli għal-xi forma ta' kumpens jekk dovut, u spejjeż fir-rigward tal-kawża odjerna.

In kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

In-nuqqas ta' applikkabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà.

In kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

Dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fondi.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

Jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera.

Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, 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-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u socjali taghha. Dan jingħad speċjalment fil-kuntest li dan il-fond qiegħed kjarament jintuża għal skop publiku u soċjali, b'attività f'kull ambjent tkun waħda ta' interess publiku, u cioè dak ta' Għassa u Berga. Għalhekk huwa ċar li hawn għandha element qawwi ta' interess publiku.

Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioè fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kemm il-darba jirriżulta n-neċessità fil-mori tal-kawża.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilement jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-

disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat. F'dan ir-rigward, għandhom juru a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti illi l-konvenuti jaqgħu fl-ambitu tad-definizzjoni ta' 'kerrej' tal-liġijiet impunjati.

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

Assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

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

Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti għandhom għan leġittimu u huma fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas f'dan il-kuntest. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*"

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

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

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Elena Borg Costanzi, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2021

sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-14 ta' Frar 2022.

Rat ukoll it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulha in eskussjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022, in vista tan-nota ta' ċessjoni ppreżentata mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat Kummissarju tal-Pulizija, il-Qorti ddikjarat li mhux ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża fil-konfront tal-imsemmi intimati.

Rat ukoll illi fil-21 ta' Marzu 2022 il-Kummissarju tal-Pulizija temm il-kirja u ddepożita ċ-ċwievet tal-fond taħt l-Awtorità tal-Qorti.

Rat ukoll l-iskrittura privata tat-3 ta' Ġunju 2022 permezz ta' liema l-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa Pubblika temm il-kirja u rritorna ċ-ċwievet tal-fond lura lir-rikorrenti.

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Awwissu 2023 permezz ta' liema l-Qorti laqgħet it-talba u awtorizzat il-korrezzjoni fl-okkju tal-kawża sabiex jiżdied isem Jean Paul Calleja bħala rikorrenti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-

Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

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

Qabel tgħaddi għall-kunsiderazzjonijet tagħha fir-rigward is-siwi tal-eċċezzjonijiet preliminari u l-mertu tal-kawża, l-Qorti tosserva illi fir-risposta tiegħu l-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa Pubblika għamel referenza għall-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni skond ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tqis illi r-referenza għall-Artikolu 37 hija biss lapsus u dan għaliex la fil-premessi u wisq inqas fit-talbiet tar-rikorrenti ma jirriżulta aċċenn għall-imsemmi provvediment. Għaldaqstant il-Qorti sejra tastjeni milli tinoltra fl-applikazzjoni o meno tal-Artikolu 37 għall-każ tal-lum.

Il-Fatti

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 13 già 2 u 3, Triq San Bartilmew, Ħal Għargħur liema fond ġie konċess lill-intimati b'titolu ta' kera permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Diċembru 1934 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Grech. Il-konċessjoni oriġinali kienet għal perjodu ta' 4 snin dekorribbli mill-1 ta' Novembru 1934 renovabbli għal perjodu ieħor ta' 4 snin bi skadenza fil-31 t'Ottubru 1942. Il-kera kienet iffissata fis-somma ta' Lm15 li huma ekwivalenti għal €34.94.

B'ċedola ta' depożitu tal-21 ta' Marzu 2022 l-intimat Kummissarju tal-Pulizija temm il-kirja u ddepożita ċ-ċwievet tal-proprjetà taħt l-Awtorità tal-Qorti.

L-istess sar mill-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa Pubblika li temm il-kirja bis-saħħa ta' ftehim privat tat-3 ta' Ġunju 2022 u rritorna lura ċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrenti.

Għalhekk, fis-sena 2022 ir-rikorrenti akkwistaw lura l-pussess battal tal-fond.

Prova tat-Titolu u prova tal-ftehim tal-kirja

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li qabel xejn għandha ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u prova illi l-kirja hija waħda milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-Avukat tal-Istat iddikjara ruħu sodisfatt mill-fatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond *de quo* wara li wirtu dan mill-ġenituri rispettivi tagħhom. Iddikjara wkoll illi mill-att ta' kera esebit in atti, jirriżulta sodisfaċentement ippruvat li l-kirja tirrisali għal ferm qabel is-sena 1995 u għalhekk hija regolata mill-Kapitolu 69. Issokta jgħid li għalhekk mhuwiex sejjer jinsisti ulterjorment dwar din l-eċċezzjoni.

Mill-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimati kienu jħallsu l-kera lir-rikorrenti liema fatt jixhed li l-inkwilini kienu qegħdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-proprjetà *de quo*.

Kwantu għall-prova li l-kirja hija regolata permez tal-Kapitolu 69, mill-provi jirriżulta li l-kirja bdiet fil-5 ta' Diċembru 1934. F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.*"

Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan id-dritt huwa garantit ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilini d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu t-tul tal-kirja u l-quantum tal-kera.

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

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

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-

individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-konċessjoni oriġinali tirrisali għas-sena 1934.

Peress illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħha sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-entitajiet intimati baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima f'dan il-każ peress illi l-proprjeta` bdiet tintuża għall-skop pubbliku.

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

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2)

tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap. 69, ingħad illi:

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

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

---

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

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

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

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

---

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

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

li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

L-Att XXIV tal-2021

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

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

Ir-Rimedju

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

F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti kellhom jagħmlu l-prova dwar meta saru sidien. Jargumenta li r-rikorrenti m'għandhomx jedd għal kumpens għall-perjodi ta' żmien meta ma kienux sidien tal-proprjetà.

Il-Qorti hija konxja mill-fatt illi f'dan ir-rigward il-Qrati mhux dejjem segwew l-istess linja ta' ħsieb tant li waqt li hemm ġurisprudenza li tgħid li l-kumpens huwa dovut biss minn dak inhar li r-rikorrenti jkun wiret il-proprjetà[4], hemm ukoll ġurisprudenza li tqis illi r-rikorrenti jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u li għalhekk kull leżjoni ta' drittijiet fundamentali u r-riżarċiment għandha tapplika b'mod retroattiv u tmur lura minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[5].

Il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiża fis26 ta' Mejju 2021 fejn ingħad hekk:

> "*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*."

Il-Qorti Kostituzzjonali rriaffermat din il-linja ta' ħsieb li applikat fil-kawża fl-ismijiet Av. Dr A. Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-4 ta' Mejju 2022 fejn ingħad hekk:

> "*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-personalità ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-*

[4] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Lulju 2021; **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju, 2021; **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-22 ta' Settembru 2021; **Pintley Maria v Avukat tal-Istat** et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Ġunju 2021

[5] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Settembru 2020; **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Jannar 2020; **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil- 21 ta' Novembru, 2019

ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi 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. Però, 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 proprjeta` 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-proprjeta` kien missierhom."

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

Il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet Peter Bonnici pro et noe vs Emanuel sive Noel Pace et deċiża fil-31 ta' Mejju 2022

> *"F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Marshall and Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:*
>
> *"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 (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 Camilleriv. 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)....*
>
> *Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:*
>
> *"..... l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-*

miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata...."[6]

It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1987 sal-2021. Ir-raġuni ta' din il-limitazzjoni hija marbuta primarjament mal-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[7] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perjodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[8]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-

---

[6] Ara wkoll: **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et**, *op. cit*.

[7] *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tarRaba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tasSeba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4*."

[8] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

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

<u>Sena</u>	<u>Valur Lokatizju Annwali</u>
1987	€2,488.32
1993	€4,976.64
1999	€8,294.40
2005	€13,824.00
2011	€17,280.00
2017	€19,200.00

Fin-nota ta' sottomissjoniiet finali l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li l-valutazzjoni mogħtija mill-perit tekniku hija waħda eċċessiva. Jistieden għalhekk lill-Qorti sabiex tara d-domandi li saru in eskussjoni u sabiex finalment ma tieħux in konsiderazzjoni din il-valutazzjoni.

Vasta u paċifika hija l-ġurisprudenza li tiggwida lill-Qorti dwar il-kunsiderazzjonijiet li għandha tagħti lir-rapport tekniku. Ġie diversi drabi ribadit illi:

> "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi <u>prova ta' fatt</u> li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*"[9]

Ai termini tal-Artikolu 681 tal-Kap. 12 il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tekniku jekk dawn imorru kontra l-konvinzjonijiet tagħha. Madanakollu, il-Qorti ma tistax tiskarata dik ir-relazzjoni b'leġġerezza jew kapriċċ. Dan ifisser illi l-Qorti tista' tiskarta relazzjoni teknika unikament f'ċirkostanzi fejn tkun konvita li l-konklużijiet milħuqa mill-espert tagħha

[9] Ara: **Joseph Calleja noe vs John Mifsud**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001

mhumiex ġusti u korretti[10]. Ingħad ukoll illi l-Qorti għandha tagħti affidament lir-rapport tal-perit minnha maħtur aktar u aktar meta l-parti nteressata ma tkunx talbet għan-nomina ta' periti addizzjonali[11].

Waqt li l-Qorti tapprezza l-fatt li r-relazzjoni teknika fiha element ta' soġġettività, fl-istess ħin qegħda tqis illi l-Avukat tal-Istat illimita ruħu għall-eskussjoni u għad li xorta ma kienx sodisfatt mir-relazzjoni teknika xorta waħda baqa' ma nqediex bir-rimedji li tagħtih il-liġi sabiex jikkontesta din il-valutazzjoni. Huwa skorrett da parti tiegħu li wara li ma talabx għall-ħatra ta' periti addizzjonali, fi stadju tant inoltrat jistieden lill-Qorti tiskarta r-relazzjoni teknika sempliċement għaliex fil-fehma tiegħu il-valutazzjoni hija waħda eċċessiva.

Il-Qorti fliet bir-reqqa r-relazzjoni teknika kif ukoll id-domandi u t-tweġibiet in eskussjoni. Qieset ukoll il-motivazzjoni tal-perit tekniku wara l-valutazzjoni, motivazzjoni li l-istess perit kellha l-opportunità tispjega quddiem il-Qorti. Il-Perit tekniku fil-fatt xehdet illi l-istima hija bbażata fuq il-potenzjal tal-proprjetà. Din il-proprjetà kienet mikrija u utilizzata għal żewġ skopijiet differenti (għassa u berġa) simultanjament għal għexieren twal ta' snin. Hija qieset għalhekk illi din il-proprjetà għandha valur kummerċjali stante illi in vista tal-użu li kellha bilfors kellha tkun koperta mill-permessi.

Il-Qorti qieset ukoll bir-reqqa kollha l-argument li ressaq l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. L-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-ġurisprudenza li trattat il-kwistjoni ta' meta f'kuntratt jew f'dikjarazzjoni *causa mortis* jingħata valur waqt li mbagħad f'kawża bħal ma hija dik tal-lum tingħata stima mill-perit tekniku li turi valur tal-proprjetà ferm għola mill-valur dikjarat. L-Avukat tal-Istat jargumenta għalhekk illi m'għandux jiġi vantaġġjat sid li jkun aġixxa bi ksur tal-liġi bil-għan li jevadi t-taxxa. Il-Qorti rat il-ġurisprudenza kollha li għaliha għamel referenza l-Avukat tal-Istat. Rat illi għajr għall-kawża fl-ismijiet Gerolamo *sive* Jimmy Bonavia vs

[10] Ara: **Cauchi vs Mercieca**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia**, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Jannar 2000

[11] Ara: **Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**, Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967

Avukat tal-Istat et deċiża fit-2 ta' Ġunju 2022, il-bqija tal-kawżi ċitati kollha jittrattaw sitwazzjonijiet fejn il-proprjetà inxtrat għal prezz irriżorju ferm biss is-sidien ilmentaw li d-drittijiet tagħhom ġew leżi sa mill-mument tal-akkwist. F'dawk il-każijiet il-Qrati applikaw tnaqqis fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji sabiex jikkumpensaw għall-qliegħ kapitali enormi li sar mis-sid li akkwista l-proprjetà bi prezz baxx. Is-sitwzzjoni però hija differenti fil-kawża fl-ismijiet Gerolamo *sive* Jimmy Bonavia vs Avukat tal-Istat et deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Ġunju 2022. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jiċċita bran minn din is-sentenza fejn essenzjalment il-Qorti tqis illi għaliex l-ammonti likwidati f'dawn il-kawżi jitħallsu mill-erarju pubbliku, ma jistax jiġi vvantaġġjat min fil-*causa mortis* jiddikjara valur baxx bil-għan illi jagħmel dannu lill-erarju pubbliku bil-ħlas ta' ammont iċken f'taxxi. L-Avukat tal-Istat però naqas milli jagħmel ukoll referenza għall-fatt li din is-sentenza ġiet appellata u li l-Qorti Kostituzzjonali laqgħet l-appell u varjat is-sentenza tal-Ewwel Qorti wara li għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha u rrimarkat illi:

> *24. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens, il-Qorti spjegat li l-valur tal-art għandu jkun dak mogħti fil-causa mortis fl-ammont ta' €95,000. Din il-Qorti ma taqbilx. Dak il-valur qiegħed ċertament jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li r-raba' hi b'kera għand il-konvenut Zammit. Kirja protetta li bilfors għandha impatt fuq il-valur tar-raba' fis-suq ħieles. Mod tixtri raba' vakanti u mod tixtri raba' soġġetta għall-kirja protetta.*

Il-Qorti taqbel ma' din il-fehma. Hemm differenza netta bejn li persuna volontarjament takkwista proprjetà soġġetta għall-kirja protetta bil-ħsieb li tixtri bi prezz aktar baxx biex tagħmel gwadann u persuna li tiret post soġġett għall-kirja protetta. Fit-tieni każ il-werriet ma kellux l-għażla bejn proprjetà libera u franka u oħra okkupata. M'hemmx dubju għalhekk illi l-valutazzjoni tal-proprjetà fil-mument li saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* kien ferm anqas minn dak li llum qiegħed jiġi ndikat mill-perit tekniku. Mhux talli bejn is-sena 2015/2017 u llum il-valur tal-proprjetà għola b'mod eżorbitanti, talli fis-sena

2015/2017 ma kienx għad hemm prospett dwar meta ser jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjetà. Hawnhekk il-Qorti qegħda tqis illi l-proprjetà kienet mikrija lill-Awtoritajiet bil-għan li sservi *sia* ta' għassa kif ukoll ta' berġa. Fil-fatt, waqt li mhux magħruf meta waqfet tintuża bħala għassa, mill-provi jirriżulta ċar li sas-sena 2020 din il-proprjetà kienet għada qegħda sservi ta' berġa. Żgur għalhekk li ma setax ikun prevedibbli li l-proprjetà sejra tiġi liberata u ritornata lura bil-pusses battal ftit taż-żmien wara.

Gialadarba l-Qorti mhijiex issib raġunijiet sufficjenti sabiex titbiegħed mill-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku, il-Qorti sejra tistrih fuq dawn il-konklużjonijiet u tqishom bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

Għalhekk, il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perijodu tammonta għas-somma ta' €319,116.80[12]. Għar-raġunijiet li diġà ngħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 20% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€204,234.75**[13].

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kera mħallsa matul il-perjodu ta' żmien rilevanti kienet fis-somma globali ta' €1,573:

Sena	Kera Perċepita
1987	€34.94
2010	€34.96
2011	€51.48
2012	€53.20
2013	€61.12
2014	€64.16

[12] **€12,441.60** (€2,488.32 x 5) + **€24,883.20** (€4,976.64 x 5) + **€41,472** (€8,294.40 x 5) + **€69,120** (€13,824 x 5) + **€86,400** (€17,280 x 5) + **€76,800** (€19,200 x 4 (għas-snin 2017 sa 2020) + **€8,000** (€19,200 ÷ 12 = €1,600 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€319,116.80**

[13] €319,116.80 – 20% = €255,293.44 – 20% = **€204,234.75**

2015	€67.38
2016	€70.75
2017	€74.32
2018	€77.98
2019	€81.84
2020	€132.60
2021	Kera mwaqqfa

Mis-somma ta' €204,234.75 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€202,661.75** li trid titħallas lir-rikorrenti *qua* kumpens pekunjarju totali dovut lilhom għal leżjoni subita.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€15,000** tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompaibbli ma dak li ntqal,

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati rispettivament.

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

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens soffert mir-rikorrenti.

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' mitejn u sbatax-il elf, sitt mija wieħed u sittin Ewro u ħamsa u sebgħin ewro ċenteżmi

(€217,661.75) inkluż l-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

5. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat.

IMHALLEF

DEP/REG