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

Illum 26 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 521/2021 AF

Alfrida Vella

Joseph Fenech

Mary Cauchi

u b'digriet tal-Qorti tat-12 ta' Settembru 2023 tordna li l-atti tal-kawza jigu legittimati f'isem il-werriet Emmanuele Cauchi

vs

Avukat tal-Istat

Jane Portelli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Alfrida Vella, Joseph Fenech u Mary Cauchi, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 131, Triq is-Sorijiet, Hal-Tarxien, li kien jappartjeni lill-mejta genituri taghhom Tommaso Fenech u Elizabeth Fenech, li mietu rispettivament 18 ta' Marzu 1970 u 10 ta' Marzu 1983, u l-wirt taghhom iddevolva b'zewg testmenti tal-15 ta' April 1959 u 9 ta' Novembru 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, **"Dokument A"** u **"Dokument B"** hawn annessi.

Il-wirt taghhom gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Il-fond in kwistjoni kien inxtara bhala art, fejn il-mejjet Tommaso Fenech bena diversi fondi, fosthom il-fond in kwistjoni, u dan skond kuntratt tal-5 ta' Dicembru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella.

Minn mindu nbena, l-fond gie mikri lill-genituri ta' Jane Portelli, bil-kera irrizorja ta' Lm9.00c fis-sena, sussegwentement ghola mill-Bord ghal Lm18.00c fis-sena, u llum bl-Att X tal-2009 ghandu kera ta' €209.64c, pagabbli kull 19 ta' Marzu; 19 ta' Gunju; 19 ta' Settembru u 19 ta' Dicembru ta' kull sena, u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom 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-inkwilina intimata 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-ghixien 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 applikazzjonu 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) Ewro 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' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

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-intimata Jane Portelli (K.I. 671335M) ghall-fond 131, Triq is-Sorijiet, Hal-Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ghar-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 lokatizzju 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 Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni, u ċioè, il-fond 131, Triq is-Sorijiet, Ħal Tarxien. Ta' min jiġi osservat li ma jidhrix li d-dokumenti diġà preżentati mir-rikorrenti qatt jirreferu għall-fond 131, Triq is-Sorijiet, Ħal Tarxien. vGħaldaqstant, fid-dawl ta' dan, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iressqu prova adegwata u konkreta.

Mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. Illi fl-istess vena, ir-rikorrenti jeħtiġilhom jipprovaw li l-konvenuta Jane Portelli tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u tal-**Att X tal-2009 (li emenda l-Kodiċi Ċivili)** qiegħdin jilledulhom id-dritt fundamentali tagħhom taħt l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex

titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.

Il-**Kodiċi Ċivili** u l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax 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.

Dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.

Bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond 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-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk m'għandux jiġi skartat il-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Hekk ukoll, dejjem skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan

l-artikolu mhijiex mistħoqqa. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-intimata Jane Portelli ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex tgħix fil-fond in kwistjoni.

Barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera.

La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu.

Fl-aħħarnett, jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimata Jane Portelli mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata Jane Portelli, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qeghdin jabbuzaw mill-process tal-procedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti bdew proceduri quddiem il-Bord li

Jirregola l-Kera, ppresedut mill-Magistrat Dr. Noel Bartolo LL.D., rikors numru 414/2021, fl-ismijiet Alfrida Vella et vs Jane Portelli et.

Preliminarjament ukoll l-esponenti ghandha tigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li mhijiex il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jingiebu biss kontra l-Istat jew entità governattiva jew pubblika.

In linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju, r-rikorrenti certament illi ma jistghux jilmentaw minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li huma baqghu regolarment jaccettaw l-kera illi l-esponenti baqghet thallas, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallset puntwalment dak illi kien dovut minnha legalment.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz *de quo*, proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà mertu tal-kaz *de quo*. L-intimata kriet proprjetà b'mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perjodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perjodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz *de quo*, proprju ghaliex l-Istat ghandu dritt, "*li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali*" tant li l-kuncett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti intimata ma tistax u ma ghandhiex tbati ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Is-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-intimata. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi kkundannat jaghti rimedju u mhux l-intimata li sempliciment isegwi b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-esponenti intimata.

Inoltre l-esponenti m'ghandhiex tkun hi li tbati l-ispejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri stante li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigata ghax ottemporat ruhha ma' ordni legittima tal-Ligi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Michael Lanfranco, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tas-27 t'Ottubru 2021 sabiex jirrelata 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 fil-15 ta' Frar 2022.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat.

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Settembru 2023 permezz ta' liema ordnat il-leġitimazzjoni tal-atti f'isem Emmanuele Cauchi *qua* werriet tar-rikorrenti Mary Cauchi li ġiet nieqsa fil-mori tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni dwar leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares 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 għal vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

L-intimati ssollevaw xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari waqt illi rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Qabel tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti tosserva li fil-premessi sar riferiment għall-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll għall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Anki l-intimata Portelli għamlet referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Biss, peress li ma tirriżulta ebda talba dwar leżjoni tad-drittijiet imħarsa ai termini tal-imsemmija artikoli, kif lanqas ma tirriżulta xi referenza f'dan ir-rigward fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi, il-Qorti sejra tastjeni milli tittratta l-applikabilità o meno ta' dawn id-dispożizzjonijiet għall-każ tal-lum.

Il-Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond fl-indirizz 131, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien.

Il-fond mertu ta' din il-vertenza kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti *ossia* Tommaso u Elizabeth konjuġi Fenech li ġew nieqsa rispettivament fit-18 ta' Marzu 1970 u fl-10 ta' Marzu 1983. B'żewġ testmenti, wieħed datat 15 t'April 1959 u l-ieħor

datat 9 ta’ Novembru 1964, it-tnejn in atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, il-wirt ta’ Tommaso u Elizabeth konjuġi Fenech għadda fuq it-tlett uliedhom u cioè ir-rikorrenti Alfrida Vella, Joseph Fenech u Mary Cauchi lkoll aħwa Fenech, fi kwoti ndaqs bejniethom.

Sal-lum il-proprjetà tirriżulta li għada miżmuma in komun bejn ir-rikorrenti.

Il-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata Portelli versu kera li fil-preżent hija fis-somma ta’ €209.64 fis-sena. Mill-provi jirriżulta li missier ir-rikorrenti xtara porzjon ta’ art b’kuntratt tal-5 ta’ Diċembru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella u fuqha bena diversi proprjetajiet inkluż il-fond mertu ta’ din il-kawża. Dan il-fond inkera lill-ġenituri tal-intimata Portelli tant illi fl-affidavit tagħha hija tgħid illi ilha tgħix f’dan il-fond sa mis-sena 1945.

Oriġinarjament il-kera kienet iffissata fis-somma ta’ Lm9.00 fis-sena imbagħad għoliet għas-somma ta’ Lm18 fis-sena u wara l-emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2009 il-kera reġgħet għoliet għas-somma ta’ €209.64.

Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li b’sentenza tal-17 ta’ Lulju 2022 irreveda u awmenta l-kera għas-somma ta’ €5,500 fis-sena.

Prova tat-Titolu

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha. Madanakollu, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-istess intimat issottometta illi “*mhux qed jiġi kkontestat li r-rikorrenti għandhom titolu tal-kirja*” u li kien għalhekk qiegħed jirtira 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-intimata Portelli tħallas il-kera lir-

rikorrenti liema fatt jixhed li l-inkwilina qegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà *de quo*.

Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir prova li l-kirja *de quo* hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Anki f'dan ir-rigward, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-Avukat tal-Istat qal illi "*Lanqas mhu kkontestat li l-kirja hija waħda protetta skond l-Kap 69*" u għadda sabiex jiddikjara li kien qiegħed jirtira din l-eċċezzjoni.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja in kwistjoni bdiet fis-snin erbgħin favur l-antekawża tal-intimata.

Hawnhekk 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.*"

Il-Qorti tinsab 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.

Leġittimu Kontradittur

L-intimata Portelli eċċepiet illi mhijiex leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qiegħed jikkontesta leġislazzjoni, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-

ċittadin privat[1]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa l-fond li fih tinsab tirrisjedi l-intimata, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jolqtu direttament lill-intimata, anki jekk fil-każ tal-lum mhux jintalab l-iżgumbrament tagħha mill-fond *de quo*, dan għalhekk inissel fl-intimata l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċità tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[2].

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

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares bl-Ewwel Artikolu

---

[1] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: "*Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*"

[2] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Portelli 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-ammont 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, l-intimata Portelli xehdet illi hi ilha tirrisjedi fil-fond in kwistjoni sa mis-sena 1945.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħha sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimata Portelli 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 jiggustifika l-azzjoni tal-istat.

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*'[3].

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

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

ħieles[4]. 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[5].

Fis-sentenza Amato Gauci fuq citata, l-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 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.

---

[4] 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.

[5] 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

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu 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.

It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mill-1987 sal-2021. Din il-limitazzjoni hija bbażata fuq il-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[6] tal-Liġijiet ta' Malta, perjodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni għall-fini tat-talbiet tar-rikorrenti tal-lum. Mill-banda l-oħra lanqas ma għandu jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Il-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod meta kkalkolaw il-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 jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs

[6] *"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."*

Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

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

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€683
1992	€1,119
1997	€1,998
2002	€2,674
2007	€4,815
2012	€4,351
2017	€6,326
2021	€8,960

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €107,267[7]. Għar-raġunijiet li digà ngħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€54,553.70**[8].

Mill-kopja tar-riċevuti tal-kera li ġew esebiti in atti, jirriżulta illi l-kera li inizjalment kienet għas-somma ta' Lm9 fis-sena għoliet għal Lm18 fis-sena 2001 u għal €209.64 fis-sena 2009. Ir-rikorrenti qatt ma talbu għal awmenti ulterjuri minkejja li l-liġi stess kienet tipprovdi għal dan. Jirriżulta illi kien biss fis-sena 2021 li r-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex talbu għal reviżjoni tal-kera u kif ġià ingħad b'sentenza tal-15 ta' Lulju 2022 il-Bord irreveda l-kera għal €5,500 fis-sena. Dan kollu jfisser illi matul il-perjodu nteressat, ir-rikorrenti pperċepew komplessivament is-somma ta' €5,515.82 f'kera.

Mis-somma ta' €54,553.70 trid titnaqqas il-kera perċepita mir-rikorrenti matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€49,037.88** li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju.

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

L-ammont globali ta' €64,037.88 għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skond is-sehem taghhom fil-proprjetà.

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat.

2. Tiċħad *in toto* l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Portelli.

---

[7] **€3,415** (€683 x 5) + **€5,595** (€1,119 x 5) + **€9,990** (€1,998 x 5) + **€13,370** (€2,674 x 5) + **€24,075** (€4,815 x 5) + **€21,785** (€4,351 x 5) + **€25,304** (€6,326 x 4 (għas-snin 2017, 2018, 2019, 2020)) + €3,733 (€8,960 ÷ 12 = €746.66 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€107,267**

[8] €107,267 – 30% = €75,086.90 – 20% = **€54,553.70**

3. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi 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.

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

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' erba' u sittin elf u sebgħa u tletin Ewro u tmienja u tmenin ewro ċenteżmi (€64,037.88) liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti ugwali.

6. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, kif ukoll l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG