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

Illum 27 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 558/2022 AF

Marco Cremona

Anna Cremona armla minn Pierre Azzopardi

Silvana mart Joseph Pace

Nadia mart Andre Zarb

vs

Avukat tal-Istat

u

Anna Grech

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Marco Cremona, Anna Cremona armla minn Pierre Azzopardi, Silvana mart Joseph Pace u Nadia mart Andre Zarb, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali **22 gja 29, Paul Ann House, Samuel Taylor Coleridge Street, Gzira,** mikri lill-intimata Anna Grech bil-kera ta' **€210.00c** fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Ottubru ta' kull sena, li ilu mikri lill-intimata u lill-mejjet zewgha Paul mill-1974.

Il-fond kien originarjament rekwizizzjonat però gie derekwizizzjonat fis-26 ta' April 1976, skond **"Dokument A"** hawn anness.

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

Ir-rikorrenti wirtu l-fond minghand missierhom Emanuel Vincent Cremona skond testment tal-14 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

Emanuel Vincent Cremona miet fid-29 ta' Jannar 1987 u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1634/87 kif jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.

Lilian Cremona li kienet l-uzufruttwarja tal-fond in kwistjoni skond it-testment hawn fuq imsemmi, mietet fis-26 ta' Settembru 2001.

Il-fond kellu kera originali ta' **Lm24.00c** fis-sena, u bl-Att X tal-2009, il-kera oghliet ghal €185.00c fis-sena, u kompliet toghla kull tlett snin, bl-ewwel awment fl-1 ta' Jannar 2013, u llum ghandu kera ta' €210.00c fis-sena.

Il-fondi imsemmija bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €210.00c fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rata tal-kera ghandha tizdied 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 2019.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini 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-inkwilin 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 huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu 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 u Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019.**

Gialadarba r-rikorrenti qed isofru 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 il-principju ta' proporzjonalita 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 mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin 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 lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 2005.

Din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u

ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 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 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-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

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.

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

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, 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 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Anna Grech (K.I. 403456M) ghall-fond 22, Paul Ann House, Samuel Taylor Coleridge Street, Gzira, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti *inter alia* fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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 bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-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 bid-data sal-effettiv pagament.

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

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

In vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 22 gja 29, Paul Ann House, Samuel Taylor Coleridge Street, Gzira u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

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

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

Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk dina l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **bejn it-30 ta' April, 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021.

Bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti

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

Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-konvenuta qieghda tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk irrikorrenti ma jistghux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti

għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimata Anna Grech li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlet spejjeż biex tirranġah u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huwa obbligat li jwettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.

Bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhiex tbati għal xi eventwali

nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Maria Roberta Mallia, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tal-20 ta' Frar 2022 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2022 ossia d-data meta ġie ntavolat ir-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-12 ta' Mejju 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi nonostante l-fakoltà lilha konċessa l-intimata Grech baqgħet ma ppreżentatx nota ta' sottimissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża li hija dwar allegata leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif tali dritt jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Dan b'riżultat tat-tħaddim tad-disposizjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin

għalhekk jitolbu illi jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Apparti li ressqu eċċezzjonijiet ta' indole preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Biss, qabel tibda tqis it-talbiet u l-eċċezzjonijiet il-Qorti tosserva li waqt li fil-premessi sar aċċenn għal lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-Artikoli 34 u 45 tal-Kostituzzjoni, r-rikorrenti ma ressqu ebda talba f'dan ir-rigward. Lanqas ma ressqu ebda provi f'dan ir-rigward u lanqas ma trattaw dan l-ilment fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom. Għalhekk, il-Qorti sejra tastjeni milli tittratta l-fondatezza o meno tal-allegata lezjoni fit-termini tal-preċitati disposizzjonijiet.

Il-Fatti

Il-kawza hija dwar il-fond bin-numru 22 ġia 29, bl-isem Paul Ann House, fi Triq Samuel Taylor Coleridge, il-Gżira, liema fond ilu mikri lill-intimata sa mis-sena 1974 ghall-kera li oriġinarjament kienet fis-somma ta' Lm24 fis-sena u liema kera fil-preżent hija fis-somma ta' €210 fis-sena.

Il-Prova tat-Titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Mill-provi jirriżulta illi l-fond *de quo* kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti *ossia* Emanuel Cremona li ġie nieqes fid-29 ta' Jannar 1987 u li b'testment tal-14 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini ħalla l-imsemmija proprjetà b'wirt favur ir-rikorrenti uliedu fi kwoti ndaqs bejniethom u bi dritt t'użufrutt favur martu u omm uliedu *ossia* Lilian Cremona li ġiet nieqsa fis-26 ta' Settembru 2001.

Il-provi li ressqu r-rikorrenti ma ġewx kontestati. Fuq kollox, hija l-istess intimata Grech illi xehdet u kkonfermat illi ilha

tħallas il-kera lill-familja Cremona minn mindu daħlet tgħix fil-fond in kwistjoni xejn inqas minn 51 sena ilu. Dan huwa konferma ċara li l-inkwilina qegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-proprjetà *de quo*.

Mill-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Prova tal-Kirja

Fit-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jgħid illi r-rikorrenti għandu jagħmel il-prova illi l-kirja *de quo* hija tabilħaqq regolata ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti qieset illi fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat ma trattax din l-eċċezzjoni.

L-intimata Grech għada sal-lum tokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera, dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Jidher, fin-nuqqas ta' provi kuntrarji, illi l-kera għadha qegħda tiġi aċċettata mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti ressqu wkoll provi li jattestaw illi l-fond *de quo* ġie derekwiżizzjonat fis-26 t'April 1976 waqt illi sal-14 t'Ottubru 2022 il-fond ma kienx dekontrollat.

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 Kuntradittur

L-intimata Grech 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 ta' llum fejn ir-rikorrenti jinsabu jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih tinsab tirrisjedi l-intimata dan għalhekk inissel fl-intimata l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Inoltre, huwa ormai ben stabbilit u aċċettat illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik ta' llum, għall-fini tal-integrita' 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 unikeament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċita' 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[1].

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qrati kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum. Ir-raġuni hija

[1] 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

illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni*."

Għalhekk, il-Qorti sejra tichad it-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn huma msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta mal-preċitat artikolu.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

Ir-rikorrenti jsostnu li t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 iċaħħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għar-raġuni li l-liġi viġenti tagħmilha impossibbli għalihom illi jirriprendu lura l-pussess battal tal-fond kif ukoll timpedihom milli jawmentaw il-kera. Mill-banda l-oħra, l-argument li jressaq l-intimat Avukat tal-Istat huwa fis-sens illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

Tlieta huma l-prinċipji bażilari li fuqhom jinbena l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: i. Kulħadd għandu dritt igawdi ħwejjġu bil-kwiet; ii. dan il-jedd jista' biss jiġi mxekkel f'każ li jkun hekk meħtieġ fl-interess pubbliku u bla ħsara tad-disposizzjonijiet tal-liġi; iii. L-ewwel żewġ prinċipji ma jnaqqsu xejn mid-dritt tal-istat li jimplementa liġijiet maħsuba li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali u/jew biex l-istat jassigura ħlas ta' taxxi, pieni jew kontribuzzjonijiet oħra.

Għad illi l-istat jista' jinterferixxi fit-tgawdija tal-proprjetà, inkluż ukoll billi jieħu dik il-proprjetà forzożament, din tibqa' biss eċċezzjoni għar-regola li kulħadd għandu dritt li jgawdi l-proprjetà tiegħu. Id-dritt tal-istat li jilleġisla u jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għandu dejjem jibqa' ggwidat mill-prinċipju li jinħoloq bilanċ bejn l-interessi publiċi u dawk privati li jintlaqtu mil-azzjoni ta' l-istat, f'dan il-każ is-sid li jispiċċa milqut bil-liġijiet tal-kera.

Il-kirja mertu ta' din il-vertenza jirriżulta li bdiet f'xi żmien preċedenti għall-1 ta' Ġunju 1995 u allura hija kirja protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti huma marbuta bil-liġi illi jkomplu jġeddu l-kirja skond dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Aktar minn hekk, huma jinsabu kostretti josservaw il-kondizzjonijiet imposti fuqhom bil-liġi u ma kellhom ebda setgha li jvarjaw tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Għad illi r-rikorrenti setgħu jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew it-tehid lura

tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Dan ifisser illi r-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom *qua* sidien sabu ruħhom marbuta b'kirja fozuża anki jekk l-għan wara l-kontinwazzjoni tal-kirja *ope legis* kien min-natura tiegħu għan soċjali li allura jirrendi din l-azzjoni tal-istat bħala waħda ġustifikata u mhux illeġittima.

Huwa għalhekk rikonoxxut illi l-mankanza leġislattiva tinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Dan in-nuqqas dam sa żmienijiet relattivament riċenti sabiex jiġi ndirizzat u dan 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. L-Artikolu 1531Ċ 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 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 interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[2].

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[3]. 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[4].

---

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

[3] 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.

[4] 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; Vinvent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

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 setghet 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.

L-Att XXIV tal-2021

L-għadd ta' sentenzi tal-Qrati tagħna li ddikjaraw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u ta' liġijiet oħra tal-kera bħala lezivi tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà xprunaw il-bidla fil-liġi. Bidla din li l-leġislatur għaraf bħala mehtiega sabiex tneħħi l-piż disproporzjonat li għal snin twal ħafna ġarrbu s-sidien tal-kera li l-proprjetajiet tagħhom sfaw milquta bl-istess liġijiet.

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet 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.

Waqt illi l-Qorti tirrikonoxxi l-isforzi tal-leġisatur f'dan ir-rigward, fl-istess waqt ma tistax ma tirrikonoxxix ukoll il-fatt illi dawn l-emendi huma maħsuba sabiex iħarsu 'l quddiem fis-sens illi jtejjbu s-sitwazzjoni għall-ġejjieni. Ebda emenda ma tagħmel tajjeb għall-leżjoni li s-sidien tal-kera ġarrbu fil-passat. Hija għalhekk din il-Qorti kif adita li una volta stabbilit li tkun seħħet lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* sidien illi tista' tagħti r-rimedju mitlub.

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-proprjeta' kif dan il-jedd huwa mħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Jifdal biex il-Qorti tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni minnhom imġarrba.

Fl-ewwel lok jeħtieġ illi jiġi determinat iż-żmien li fih seħħet il-vjolazzjoni u min ġarrabha f'liema żmien. F'dan il-każ it-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur u cioè sad-19 t'Ottubru 2022. Qabel xejn irid jingħad illi in virtù ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 7 ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap 319, perijodu ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 319, ma jistgħux jiġu meħuda in

konsiderazzjoni[5]. Lanqas ma jista jittieħed kont ta' żmien dekors wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 f-1 ta' Ġunju 2021.

In kwantu ż-żmien li għadda bejn is-sena 1987 u 2001 ebda kumpens ma huwa dovut lir-rikorenti għar-raġuni illi mill-atti jirriżulta li Emanuel Vincent Cremona għad illi istitwixxa lir-rikorrenti wliedu bħala l-eredi universali tiegħu fi kwoti ndaqs bejniethom, ħalla l-użufrutt ta' ġidu kollu favur martu Lilian Cremona.

Illi l-fatt li l-użufrutt tal-fond kien vestit fid-defunta Lilian Cremona filwaqt li r-rikorrenti kellhom biss in-nuda proprietà, ifisser li t-tgawdija effettiva ta' dak il-fond kienet tmiss biss lil Lilian Cremona, u lil ħadd iktar. Dan mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, imma bħala kondizzjoni mposta fis-suċċessjoni tiegħu minn Emanuel Vincent Cremona stess, li r-rikorrenti l-oħrajn aċċettaw volontarjament meta aċċettaw l-eredità tiegħu. Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, l-uniku persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, u mhux is-sidien.

Il-qrati tagħna trattaw diversi drabi l-punt illi fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid[6].

Illi stabbilit għalhekk l-interess tar-rikorrenti fiż-żmien differenti li jinteressa lil din il-kawża, imiss issa li l-qorti tgħaddi għal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Il-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod meta *si tratta* dwar il-kalkolu tal-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f'dan ir-rigward. Madanakollu, fi

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

[6] Ara: **Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et**, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'Ottubru 2023; **Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023

żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u llum il-ġurnata 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 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-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€552.80
1988	€630.60
1993	€1,067.72
1998	€1,699.09
2003	€2,473.77
2008	€3,329.22

2013	€3,321.67
2018	€5,375.33
2023	€6,000.00

In linea ma dak imfisser aktar 'il fuq ebda kumpens ma huwa dovut lir-rikorrenti għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2001.

Kwantu għall-kumpens mis-sena 2002 sal-1 ta' Ġunju 2021, il-perit tekniku minnha nkarigat huwa tal-fehma illi l-kera totali perċipibbli matul dan il-perjodu ta' żmien jammonta għas-somma ta' €65,688.10[7]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbgħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €33,950.98[8].

Il-kera mħallsa mill-intimata Grech mis-sena 2001 sas-sena 2021 tammonta għat-total ta' €2,834.36[9].

Għalhekk, għall-perjodu ta' żmien interessat it-total ta' kera perċepibbli jammonta għas-somma ta' €33,950.98 minn liema ammont trid titnaqqas is-somma ta' €2,843.36 rappreżentanti kera attwalment imħallsa mill-inkwilina. Dan iwassal għas-somma ta' €33,950.98.

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-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti jilmenta wkoll minn diskriminazzjoni skont l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni liema lment jeħtieġ neċessarjament illi jkun abbinat ma' vjolazzjoni ta' jedd ieħor tutelat mill-Konvenzjoni.

---

[7] **€1,699.09** + **€12,368.85** (€2,473.77 x 5) + **€16,646.10** (€3,329.22 x 5) + **€16,608.35** (€3,321.67 x 5) + **€16,125.99** (€5,375.33 x 3 (għas-snin 2018, 2019, 2020) = **€65,688.10**

[8] €65,688.10 – 30% = €45,981.67 – 20% = **€36,785.34**

[9] €447.20 (€55.90 x8 (għas-snin 2002 sa 2009) + €555 (€185 x3) + €592.74 (€197.58 x3) + €609.42 (€203.14 x3) + €630 (€210 x3) = €2,834.36

Issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Ottubru 2000 fl-ismijiet **<u>Victoria Cassar vs Awtorità Marittima ta' Malta et</u>,** ingħad hekk dwar l-applikazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni:-

*Illi kif gie ritenut mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz **Abdulaziz, Cabales and Balkandali** (28 ta' Mejju 1985):*

"Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence, since it has effect solely in relation to the "enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter."

*Illi fis-sentenza "**Angelo Xuereb vs Kummissarju tal-Pulizija**" (Qorti Kost. 17 ta' Frar 1999), il-Qorti qalet li lawturi van Dijk u van Hoof, b'referenza ghal dan ilpassagg mis-sentenza <u>Abdalaziz</u>, spejgaw li:*

*"This formula makes it clear that Article 14 is not independent in the sense that there has to be at least some kind of relation with the right and freedoms of the Convention; differential treatment in a field which falls outside the scope of the Convention cannot amount to a violation of Article 14" (**Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, Kluwer, 1990, p 536**).*

…

Illi in effetti fil-kaz appena citat, iktar komunament maghruf bhala "Abdulaziz, Cabales and Balkandali" (1973) holoq precedent u wessa sew l-applikazzjoni tal-artikolu 14, billi ghalkemm gie ritenut li l-istess artikolu mhux awtonomu, però jaghti tifsira iktar wiesgha lid-drittijiet fundamentali l-

ohra, bhal dak tal-artikolu 8, meta applikat flimkien mal-istess artikolu 14.

…

*Illi dan l-izvilupp certament ifisser li l-import tal-istess artikolu 14 meta abbinat mal-artikoli l-ohra tal-istess Konvenzjoni, jaghti lill-istess artikoli applikazzjoni u interpretazzjoni iktar wiesgha fid-dawl tal-principji kontra ddiskriminazzjoni enuncjati fl-artikolu 14, bil-konsegwenza li ta' indubjament interpretazzjoni aktar libera ghall-kazi li jistghu jaqaw taht l-istess artikoli, li minghajr it-test tal-artikolu 14, kienu jibqghu barra mill-ambitu ta' protezzjoni tal-istess imsemmija drittijiet fundamentali. (**European Human Rights Law - Mark Janis** - page 257).*

L-ilment tar-rikorrenti huwa tabilħaqq marbut ma' diskriminazzjoni speċifikament fil-kwalità tagħhom *qua* sidien ta' proprjetà mikrija. Għalhekk, l-invokazzjoni tal-Artikolu 14 qegħda tiġi abbinata mal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għaliex sidien li bħalu krew postijiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 qegħdin jiġu diskriminati għaliex qegħdin jirċievu trattament divers minn dawk il-persuni li jkunu krew postijiet wara dik id-data.

Meqjusa l-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti ġarrab leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif tutelati taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

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

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum in virtu ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

2. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-istat.

3. Tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Anna Grech.

4. 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 u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' talba billi waqt illi tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' tmienja u erbghin elf disa' mija u hamsin Ewro u tmienja u disghin centezmu (€48,950.98), tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG