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

Illum 27 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 522/2022 AF

Lucienne Selvagi

Doriette Rizzo Naudi

Carmelina Borg

vs

Avukat tal-Istat

u

Jonathan Bonnett

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Lucienne Selvagi, Doriette Rizzo Naudi u Carmelina Borg, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti Doriette Rizzo Naudi (K.I. 0523458M) u Lucienne Selvagi (K.I. 180761), ahwa Borg, huma proprjetarji tal-iscrapyard *ossia* originarjament giardina bil-kmamar taghha fit-Triq Birzebbugia kantuniera ma' Sqaq il-Marnisi, Bir id-Deheb Hal Ghaxaq, flimkien ma' ommhom ir-rikorrenti l-ohra Carmelina armla mill-mejjet Magistrat Gaudenz Borg bhala usufruttwarja stante li l-proprjetà kienet proprjetà tal-mejjet Magistrat Gaudenz Borg li skond it-testment tieghu innomina bhala eredi lir-rikorrenti uliedu soggetta ghal uzufrutt ta' martu Carmelina Borg u dan skond ma jirrizulta minn dikjarazzjoni *causa mortis* tat-18 ta' Jannar 2022, fl-atti tan-Nutar Francesca Portelli, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dokument A'***.

Il-Magistrat Borg kien akkwista l-imsemmi fond bl-eredità minghand certu Antonio Ciantar, u li b'sentenza tas-6 ta' Lulju 1993 deciza mil-Qorti tal-Appell (Sede Civili) fl-atti tar-Rikors Nru. 487/76 fil-kawza fl-ismijiet, *'Clive Simpson vs. Dott. Gaudenz Borg'* il-proprjetà in kwistjoni giet dikjarata bhala proprjetà parafernali tieghu hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dokument B'***.

Il-proprjetà in kwistjoni, bi skrittura tas-19 ta' Lulju 1993 giet mikrija bhala scrapyard, lil John Bonnett missier l-intimat Jonathan Bonnett u baqghet hekk tigi uzata sal-gurnata tal-lum bil-kera ta' mitt lira (Lm100) fis-sena li kellha zieda ta' ghoxrin lira (Lm20) kull tlett snin, u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument C'.***

L-imsemmi John Bonnett miet fis-sena 2020 u l-kirja in kwistjoni iddevolviet fuq ibnu l-intimat, Jonathan Bonnett li jhallas il-kera ta' sitt mija u tnejn u hamsin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (Eur652.22) fis-sena bhala kera tal-iscrapyard imsemmija.

Il-fond gie mikri ghal skopijiet kummercjali biex huwa jkun jista' jdahhal karozzi uzati u *spare parts*, kif ilhom jaghmlu mil-bidu tal-kirja u qatt ghal skopijiet agrikoli.

Ir-rikorrenti b'hekk kienu u ghadhom obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera **biss** sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.

Ir-rikorrenti kienu f'impossibilità li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhix qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Sakemm dahal in vigore l-Att X tal-2009, minkejja ir-rikors fuq msemmi, u d-decizjoni tal-Bord tal-Kera, r-rikorrenti ma hadu l-ebda zieda u anke z-zieda li hadu ai termini tal-Att X tal-2009 ossia mill-1 ta' Jannar 2010, dik iz-zieda ma kienitx skond is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, hlief li forzatament jaccettaw dawn iz-zidiet fil-kera, ghax inkella l-posizzjoni finanzjarja taghhom kienet tibqa' aghar minn dak li huma kienu qed jircievu, u dan b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

Dan il-fond ilu mikri lill-intimati ghal dawn l-ahhar tletin (30) sena u kellu originarjament kera ta' **mitt lira (Lm100) fis-sena kif digà inghad**, u kontra l-volontà taghhom mill-19 ta' Lulju 1996 u baqa' jigi imgedded bl-awmenti kif hemm stipulati.

Il-kera bhalissa qed tithallas bir-rata ta' **€652.22 fis-sena**, meta l-fond ghandu valur lokatizju fis-suq facilment ta' diversi drabi dan l-ammont. Però, mill-1 ta' Jannar 2014 r-rikorrenti kellhom jibdew jircievu awment ta' 5% fis-sena, kif ghadhom jaghmlu sal-lum b'ammont irrizorju.

Minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat jippretendi li jibqa fil-lokazzjoni leziva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.

Il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ta' kull skrittura li talvolta hija ffirmat ghal zieda ta' ftit kera awment mhux paragonabbli mas-suq, u dan minhabba r-restrizzjonijiet li hija kienet tinsab fihom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ligi.

L-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Il-protezzjoni mogħtija 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 ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setghux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi

dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.

Ghaldaqstant huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini mill-fond *de quo*.

Dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

Gialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *inter alia* f'***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** 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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu

d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

Inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'*** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet ***'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'***, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'*** fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

Finalment issir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet ***"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"*** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza ***"Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et"***, Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti

Kostituzzjonali nhar il-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu *sia* danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* kawza tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Id-danni li ghandhom jithallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-19 ta' Lulju 1996 sal-prezentata tar-rikors odjern.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-Ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond *ossia* scrapyard fi Triq Birzebbugia, kantuniera ma' Sqaq Marnisi, Bir id-Deheb Birzebbugia, a favur tal-intimat Jonathan Bonnett (K.I. 67794M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà *de quo*.

3. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond scrapyard fi Triq Birzebbugia, kantuniera ma' Sqaq Marnisi, Bir id-Deheb Birzebbugia, a favur tal-intimat Jonathan Bonnett (K.I. 67794M), u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

6. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

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

L-ewwel nett ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom stante illi d-"Dokument A" anness mar-rikors promotur tagħhom juru li huma sidien biss ta' nofs indiviż tal-fond *de quo*.

Fit-tieni nett, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li din il-kirja hija tassew protetta mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jidher illi l-kirja saret bi ftehim bejn missier uħud mir-rikorrenti u missier l-intimat Jonathan Bonnett, illi jidher ċar illi hawnhekk l-intiża tal-ftehim kien illi l-fond ikompli jinkera anke wara l-ewwel terminu ta' 3 snin fil-kuntratt għal kirja konsiderevoli li kompliet tiżdied. Illi għaldaqstant għandu jipprevali l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*.

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

Jekk jirriżulta illi l-kirja hija protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli. Magħdud ma dan wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta m'hijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod.

L-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza tagħna illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożiti sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament.

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

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta tal-intimat Jonathan Bonnett, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-esponent u dan stante li huwa sempliċiment huwa l-inkwilin li segwa l-liġi u m'għandux ibati konsegwenzi lanqas li kieku l-Istat

huwa ħati li kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* sidien.

Il-posizzjoni ġurisprudenzjali f'dawn it-tip ta' kawżi hija ormai waħda stabbilita u kostanti u għaldaqstant l-esponenti ma jħossux li għandhom jaħlu l-ħin tal-Qorti u tal-partijiet f'din il-kawża jissottomettu dwar dak li dawn il-Qrati diġà stabbilew.

Għalhekk dwar it-talbiet għal dikjarazzjoni ta' ksur u dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens, l-esponenti jirremettu ruħhom għall-ġudizzju ta' din il-Qorti.

Fejn l-esponenti jħossu li għandhom jissottomettu huwa dwar it-talbiet kif diretti kontra l-esponent. Ir-rikorrenti qed jitolbu kundanna li l-intimati <u>jew min minnhom</u> iħallsu l-ammont ta' kumpens likwidat.

Kwalunkwe kumpens likwidat minn din il-Qorti għandu jkun pagabbli mill-Istat. M'hemmx wisq x'jingħad f'dan ir-rigward għaliex anke hawn il-ġurisprudenza hija ċara u kostanti.

Fis-sentenza *Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et*[1] il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> 20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghallinkostituzzjonalità tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li lkostituzzjonalità taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integretà tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li lmeritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntradittturi. Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza

[1] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 (Appell Civili Numru. 73/2011/1).

tal-kazin intimat.

21. Dak li però din il-Qorti ma taqbilx mieghu huwa li l-kazin ghandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni sofferta mill-atturi minhabba li l-ligi, applikata mill-kazin, kienet leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom. Ladarba l-kazin agixxa fil-parametri tal-ligi huwa m'ghandux jigi kkundannat ihallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Ghax il-ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, minn naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha filparametri taghha. Ghalhekk fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li ddrittijet fundamentali tas-sid ma jinkissrux." (enfasi miżjud).

In oltre ssir referenza wkoll għas-sentenza *Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et*[2] fejn insibu s-segwenti:

"27. L-appellant issottometta wkoll li din il-Qorti ghandha s-setgha u ghalhekk tista' tordna li l-kera annwali ta' dan il-fond tigi riveduta regolarment sakemm tibqa' fis-sehh lordni ta' rekwizizzjoni. Dwar din is-sottomissjoni din il-Qorti digà ppronunzjat ruhha fis-sentenza li saret referenza ghaliha mill-ewwel Qorti kif ukoll mill-intimati, Cassar v. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et, fejn din il-Qorti qalet li l-lattitudini ta' din il-Qorti m'hijiex illimitata imma arginata bl-ordinament guridiku u ghalhekk ma tistax minn jeddha tgholli l-kera u tobbliga lill-intimat Direttur ihallas kera aktar minn dik imposta mil-ligi. Il-kompitu ta' din il-Qorti hu, li meta ssib lezjoni tordna li jithallas kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali riskontrat. Din il-Qorti tirribadixxi li l-kumpens f'kawza ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li huma rikuperabbli quddiem il-qrati ordinarji."

Għalhekk kwalunkwe kumpens jew sanzjoni oħra għandha tkun fil-konfront ta' l-Istat.

[2] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar, 2012 (Appell Civili Numru. 57/2009/1).

Dan iwassal ukoll għat-tieni sottomiessjoni ta' l-esponenti – din il-Qorti ma tistax tissanzjona lill-esponenti u wisq inqas tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

F'dan l-isfond issir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Elvia Scerri vs Awtorità tad-Djar et***[3] fejn il-Qorti qalet hekk:

> "Dan ma jfissirx li din il-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-konvenut ghaliex din il-kawza hija dwar jekk inkisrux drittijiet fondamentali u mhux dwar relazzjonijiet kontrattwali bejn l-atturi u l-konvenut Agius."

Fil-fatt dik il-Qorti kienet laqgħat l-appell ta' l-inkwilini fis-sens illi kienet irrevokat l-ordni ta' żgumbrament li kienet tat l-ewwel Qorti u kien minflok illimitat ruħha f'dikjarazzjoni li l-inkwilin ma setax iktar igawdi mill-protezzjoni tal-liġi.

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet ***Eric Borg vs Awtorità tad-Djar et***[4] insibu hekk:

> "Ir-rikorrenti jibbażaw l-argumenti tagħhom a favur l-iżgumbrament tal-bqija tal-inkwilin primarjament fuq żewġ sentenzi tal-prim istanza sede kostituzzjonali:
>
> Joseph Camilleri vs Avukat Ġenerali et (Rik 77/15) u Louis Apap Bologna vs Calcedonio Ciantar et (Rik 47/17). F'dawn iż-żewġ każijiet il-Qorti kienet ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilini bħala parti mir-rimedju.
>
> Il-Qorti però tosserva li l-każ Joseph Camilleri vs Avukat Ġenerali et jinsab pendenti fl-appell u huwa differit għas-sentenza għat-8 t'Ottubru 2020 filwaqt li fil-każ Louis Apap Bologna vs Calcedonio Ciantar et, b'sentenza datata 12 ta' Lulju 2019 il-Qorti Kostituzzjonali rrevokat dik il-parti tar-rimedju li proprju kien jirrigwarda l-iżgumbrament. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk –

[3] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' April 2018 (Rik. Nru. 59/10 JA).

[4] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-6 ta' Novembru 2020 (Rikors Kostituzzjonali Nru: 5/16MH).

"39. Il-Qorti tosserva li, minkejja li din il-Qorti għandha s-setgħa legali li tagħti kull rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni u tagħti kumpens adegwat, kif dejjem irriteniet, hi tal-fehma li huwa opportun li tali talba għall-iżgumbrament għandha tiġi eżaminata, mhux quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, iżda quddiem qorti jew bord appożitu li tipprovdi għalihom il-liġi ordinarja, u tiġi eżaminata quddiem dik il-qorti/bord fid-dawl tal-rimedju mogħti f' dan il-ġudizzju konsistenti fid-diżapplikazzjoni tal-ligijiet tal-kera fuq indikati u fid-dikjarazzjoni li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma jibqax ikollha effett fil-liġi. L-istess jingħad ghal talba tas-sid għat-tmiem ta' kirja. F'dan is-sens din il-Qorti taqbel mal-intimata l-Awtorità tad-Djar - iżda kif spjegat aktar 'il fuq f'dan il-paragrafu mhux għar-raġuni li qorti ta' kompetenza kostituzzjonali m'għandhiex il-kompetenza neċessarja, liema talba għal żgumbrament u/jew terminazzjoni ta' kirja għandha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ l-ewwel Qorti kellha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba tar rikorrenti. Hawn il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Henry Azzoparti et.:

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti. Li qiegħda tgħid il-qorti huwa biss illi f'kawża għall-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistgħu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap. 158 għad-difiża tagħhom."

40. Ġaladarba din il-Qorti tqies li talba għal ordni ta' żgumbrament m'għandhiex tiġi deċiża f'proċeduri ta' natura kostituzzjonali li huma ntiżi sabiex jigi deċiż jekk hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali ta' cittadin, dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat l-iżgumbrament għandha tiġi revokata.""

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mary Louise Caruana, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tas-16 ta' Mejju 2023 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-

kawża mis-sena 1996 sal-5 t'Ottubru 2022 *ossia* d-data meta ġie ntavolat ir-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fid-29 ta' Mejju 2023.

Semgħet ix-xhieda.

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

Rat illi nonostante l-fakolta' lilu konċessa l-intimat baqa' ma ppreżentax nota ta' sottimissjonijiet finali.

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-disposizjonijiet 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 ukoll ir-ripriża tal-pussess battal tal-fond.

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

Il-Fatti

Din il-kawża tikkonċerna kirja ta' ġiardina bil-kmamar illum użati bħala scrapyard li ġiet iddikjarata illegali wkoll mill-Awtorita` tal-Ippjanar fi Triq Birżebbugia kantuniera ma' Sqaq il-Marnisi, Bir id-Deheb, Ħal-Għaxaq liema proprjetà tinsab mikrija lill-intimat versu kera li fil-preżent hija fis-somma ta' €652.22 fis-sena.

Prova tat-Titolu

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

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-fond *de quo* kien jappartjeni lill-Maġistrat Gaudenz Borg, missier ir-rikorrenti Lucienne u Doriette aħwa Borg u żewġ ir-rikorrenti l-oħra Carmelina Borg. Il-Maġistrat Borg kien akkwista l-proprjetà b'wirt mingħand Antonio Ciantar u eventwalment b'sentenza tas-6 ta' Lulju 1993 fl-ismijiet Clive Simpson vs Dottor Gaudenz Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat il-proprjetà bħala parafernali tal-imsemmi Maġistrat Borg. Il-Maġistrat Borg ġie nieqes fid-9 ta' Frar 2021 u b'testment tat-18 ta' Settembru 1991 huwa nnomina liż-żewġ uliedu bħala l-eredi universali tiegħu u lil martu Carmelina Borg bħala użufruttwarja ta' ġidu.

Il-provi mressqa mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, fuq kollox, lanqas ma huwa kontestat illi l-intimat Bonnett iħallas il-kera lir-rikorrenti fatt dan li impliċitament ifisser li l-inkwilin qiegħed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà *de quo*. Għalhekk, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti skarikaw sodisfaċentement il-piż ta' din il-prova u ppruvaw illi huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Prova ta' Kirja regolata ai termini tal-Kapitolu 69

In forza ta' skrittura tad-19 ta' Lulju 1993, il-Maġistrat Borg ikkonċeda l-proprjetà b'titolu ta' kera favur John Bonnett *ossia* missier l-intimat odjern bir-rata ta' Lm100 fis-sena li tiżdied b'Lm20 kull tlett snin.

John Bonnett miet fis-sena 2020 u l-kirja għaddiet fuq l-intimat ibnu. Attwalment il-kera hija fis-somma ta' €652.22 fis-sena li tibqa' togħla kull tlett snin kif pattwit fuq il-ftehim oriġinali.

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.

M'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti tistabilixxi jekk il-kirja tal-fond hijiex effettivament waħda kummerċjali. Madanakollu, l-iskrittura oriġinali tirreferi għal ġiardina bil-kmamar kif fil-fatt ukoll isir fir-riċevuti tal-kera. Il-kwistjoni tal-użu illegali m'huwiex f'dan l-istadju qed jitqies li biddel id-destinazzjoni tal-proprjeta`.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti jisħqu 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 għar-raġuni li l-liġi viġenti tagħmilha impossibbli għalihom illi jieħdu lura l-pussess battal tal-fond kif ukoll illi jawmentaw il-kera għal *quantum* li jqarrab dak li potenzjalment jistgħu jiksbu li kieku l-fond kien miftuħ għall-kera fis-suq.

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.

Riferibbilment għall-każ tal-lum, jirriżulta illi l-ante kawża tar-rikorrenti beda jikri l-fond *de quo* bis-saħħa ta' ftehim datat 19 ta' Lulju 1993. Stante l-fatt 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 tagħhom spiċċaw rinfaċċjati b'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimat Bonnici 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 it-teħid lura 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.

L-intimat Bonnett jargumenta illi kien l-ante kawża tar-rikorrenti li daħal għal din il-kirja u li allura issa jrid japplika l-prinċipju legali tal-*pacta sunt servanda* li r-rikorrenti ma jistgħux jiżvinkolaw ruħhom minnu. Waqt li huwa minnu li l-ante kawża tar-rikorrenti daħal fil-ftehim in kwistjoni volutament u fi żmien fejn il-konsegwnzi tal-liġi kienu ilhom magħrufa, jibqa' l-fatt li min ried jakkwista xi benefiċċju mill-proprjetà tiegħu ma kellu ebda triq oħra għajr illi jidħol f'kirja skont id-dettami tal-liġi. Żgur li fil-mument li ġie ffirmat il-ftehim ma kienx prevedibbli li ser jidħlu emendi fil-liġi jew li s-suq kien sejjer jiżviluppa u jinbidel tant.

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*'[5].

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[6]. 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[7].

---

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

[6] 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.

[7] 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;

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 setgħet 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-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera partikolarment l-Artikolu 1531 D tal-Kap. 16 li jirregola ż-żieda fil-kera f'każ ta' kirjiet kummerċjali kif ukoll għall-Artikolu 1531 I tal-Kap. 16 li jistabbilixxi li dawk il-kirjiet li bdew qabel l-ewwel ta' Ġunju 1995 għandhom jintemmu sal-1 ta' Ġunju 2028. Dan allura jfisser li mhux biss il-leġislatur ħaseb li jirregola l-awment ta' kirjiet kummerċjali talli wkoll poġġa terminu fiss għat-terminazzjoni tal-kirja.

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 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-leżjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għal-leżjoni mġarrba.

It-talba tar-rikorrenti hija limitata għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1995 sal-5 t'Ottubru 2022.

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

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 Lokatizzju Annwali
1996	€31
1997	€34
1998	€37
1999	€41
2000	€45
2001	€164
2002	€180
2003	€198
2004	€218
2005	€240
2006	€255
2007	€271
2008	€288
2009	€306
2010	€325
2011	€345
2012	€367
2013	€389
2014	€414
2015	€440
2016	€467
2017	€496

2018	€527
2019	€560
2020	€595
2021	€632
2022	€672

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €8,537.

Wara dawn il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku ma ntalbitx il-ħatra ta' periti addizzjonali lanqas ma nġabet lil din il-Qorti ebda raġuni li twassalha biex tiskorta tali kostatazzjonijiet. Il-valur mogħti mill-perit ex parte kien ibbażat fuq l-użu illegali bħala scrapyard u għalhekk ma jistax jitqies.

Inoltre, id-differenza bejn il-valur mogħti ex parte u dak kostatat mill-perit m'huwiex ta' diskrepanza konsiderevoli. Ta' min jinnota li l-valur moghti ex parte ingħata bi skop ta' denunzja *'causa mortis'.*

Il-kera oriġinali kienet fis-somma ta' Lm100 ekwivalenti għal €232.94 li tiżdied b'Lm20 kull 3 snin. Għall-aħjar intendiment il-Qorti sejra tinkludi hawnhekk tabella oħra li turi l-kera attwalment perċipta, dik li fil-fehma tal-perit tekniku kienet potenzjalment perċepibbli u d-differenza bejn dawn iż-żewġ valuri. Jirriżulta hekk:

Sena	Kera Perċepita	Valur Potenzjalment Perċepibbli	Differenza
1996	€232.94	€31	+€201.94
1997	€279.52	€34	+€245.52
1998	€279.52	€37	+€242.52
1999	€279.52	€41	+€238.52
2000	€326.11	€45	+€281.11
2001	€326.11	€164	+€162.11

2002	€326.11	€180	+€146.11
2003	€372.70	€198	+€174.70
2004	€372.70	€218	+€154.70
2005	€372.70	€240	+€132.70
2006	€419.29	€255	+€164.29
2007	€419.29	€271	+€148.29
2008	€419.29	€288	+€131.29
2009	€465.87	€306	+€159.87
2010	€465.87	€325	+€140.87
2011	€465.87	€345	+€120.87
2012	€516.46	€367	+€149.46
2013	€516.46	€389	+€127.46
2014	€516.46	€414	+€102.46
2015	€559.05	€440	+€119.05
2016	€559.05	€467	+€92.05
2017	€559.05	€496	+€63.05
2018	€605.64	€527	+€78.64
2019	€605.64	€560	+€45.64
2020	€605.64	€595	+€10.64
2021	€652.22	€632	+€20.22
2022	€652.22	€672	-€19.78

Minn dawn il-kalkoli jidher ċar illi bejn is-sena 1996 u s-sena 2021 ir-rikorrenti mhux talli m'għamlux telf talli għamlu profitt importanti. Fil-fatt jirriżulta illi d-differenza bejn il-kera perċepita u dik potenzjalment perċepibbli hija ta' xejn inqas mis-somma ta' €3,654.08 favur ir-rikorrenti.

Dan il-każ jippreżenta xenarju differenti minn dawk li solitament jittrattaw il-Qrati tagħna f'kawżi ta' din ix-xorta. Waqt li solitament is-sidien jilmentaw minn kera irriżorja forzata mill-

applikazzjoni tal-Kap. 69, f'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jipperċepixxu kera f'ammont importanti, kera li effettivament tiżboq il-*quantum* tal-kera li fil-fehma tal-perit tekniku huwa potenzjalment perċepibbli. Il-Qorti tqis għalhekk illi m'hemmx lok li jiġu likwidati xi danni anki għaliex ma jirriżultax li r-rikorrenti ġarrbu danni, pjuttost jirriżżulta li l-ante kawża tar-rikorrenti kien għaqli meta daħal fi ftehim b'kera pjuttost importanti tant li llum il-werrieta tiegħu jinsabu jagħmlu profitt mill-kera kif imqabbla mal-valur li din l-art tista' potenzjalment iġġib li kieku tinsab disponibbli fis-suq miftuħ.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi ntrodotti għall-Kap. 69 u għall-Kap. 16 bl-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha kif sollevati mill-intimati rispettivament, tiċħad ukoll it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża għandhom jitħallsu interament mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG