QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Erbgħa u Għoxrin (24) ta’ Settembru 2024

TO CHECK ON SOTTOMISSJONIJET TILL END JULY

Rikors Numru 384/2022 FDP

Fl-ismijiet

Stephanie Micallef (KI: 0000974M) u
Miriam Zahra (KI: 742844M)

vs

L-Avukat tal-Istat u
Joseph Spiteri (KI: 264863M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 19 ta’ Lulju 2022, sussegwentement korrett fuq talba tar-rikorrenti b’digriet datat 26 ta’ Lulju 2024, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi, r-rikorrenti huma sidien tad-dar numru 12, Lvant Street, Vittoriosa, Malta.*

    2. *Illi, il-propjeta in kwestjoni kienet is-suġġett ta’ requisition order RO 53059 li ħarġet fis-06/02/1992 (DOK A).*

    3. *Illi, għad illi d-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali kien ħareġ notifika ta’ derekwiżizzjoni fil-05/06/2007, il-fond xorta waħda baqa’ f’idejn l-intimati.*

4. *Illi l-aħħar kera li tħallset mill-intimat Joseph Spiteri kienet tkopri sa Ġunju 2021 li tammonta għal mitejn Ewro (€200) fis-sena.*

5. *Illi jingħad li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera odjerna hija protetta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*

6. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum-il ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.*

7. *Illi għalkemm daħlet fis-seħħ liġi ġdida (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta` proprjeta`* ***din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti.***

8. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti ma għandhiex speranza reali li qatt tiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

9. *Illi wkoll l-istess protezzjoni tal-liġi toħloq diskriminazzjoni kontra l-esponenti fid-dawl tal-fatt li kirjiet posterjuri għal dik odjerna m'hijiex afflitta bl-istess restrizzjonijiet drakonjani.*

Għaldaqstant, l-esponent titlob umilment li din l-Onorabli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li qegħdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq esposti u cioe minħabba li, stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lill-intimati fid-detenzjoni tal-fond, ir-rikorrenti qed tiġi mċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta` dan ir-rikors.*

2. *Tagħti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa għat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiddikjara illi l-intimati m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew il-Kapitolu 125 tal-Liġijet ta' Malta vis-a-vis il-fond mikri lilu ossia dak numru 12, Lvant Street, Vittoriosa, Malta.*

3. *Tiffissa kumpens dovut lill-esponenti minħabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati, u dan taħt dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*

2. Rat illi fl-25 ta' Awissu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku li jgawdu minnu biex jibdew dawn il-proċeduri u dan billi fost l-oħrajn:*

      a. *iġibu provi siewja li bihom juru kif inhuma tassew is-sidien tal-fond bl-indirizz: 12, Lvant Street, Vittoriosa, kif ukoll tas-sehem li jgawdu mill-istess fond; u*
      b. *iġibu provi siewja li bihom juru kif din l-istess propjetà hija soġġetta għal kirja protetta bid-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

   2. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrenti safejn għandhom x'jaqsmu maż-żmien li fih il-fond kien okkupat bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 53059 ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24** tal-**Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta)** assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;*

   3. *Illi marbut sfiq mal-eċċezzjoni ta' qabel din, iż-żmien li l-fih kien hemm xi inkwilini li kienu qed jokkupaw l-appartament in mertu bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-**artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tal-ordni ta' rekwiżizzjoni fis-sena 2007, l-inkwilini baqgħu jgħammru fl-fond b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-**artikoli 3** sa **15** tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u/jew bl-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tista' qatt tirnexxi;*

   4. *Illi lil'hemm minn dan, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** biex jilmentaw dwar għemejjel magħmula taħt il-**Kap 16** u **69 tal-Liġiijiet ta' Malta**. Ġaladarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, «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)»;*

5. *Illi mill-lenti tal-ilment marbut mal-allegat ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent iwieġeb li, skont il-liġi 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 jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Kemm il-Kap 16 u 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. Inoltre dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-liġi tipprovdi għal mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

6. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea,** jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni magħhom fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ta' min jgħid ukoll li minkejja li qed jintalab li jinstab ksur tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, fl-istess waqt ir-rikorrenti naqsu għal kollox milli jissostanzjaw din it-talba fil-premessi tar-rikors kostituzzjonali in mertu;*

7. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fis-sħiħ tagħhom;*

8. *Illi f'kull każ, id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ma setgħu qatt jiġu mittiefsa għal dak iż-żmien ta' qabel ma saru sidien tal-fond in mertu, u dan sakemm ma jintweriex li r-rikorrenti saru sidien tal-fond permezz ta' wirt;*

9. *Illi 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;*

10. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat Spiteri qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

11. *Illi bla ħsara għall kull eċċezzjoni oħra, f'kull każ, l-ebda danni m'għandhom jiġu likwidati għaż-żmien ta' qabel is-sena elfejn u ħdax (2011), u dan għaliex minn kif ġie dikjarat fil-ħdax il-premessa tar-rikors promotur, ir-rikorrenti diġa ġew ikkumpensati sa dik is-sena;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu mressqa skont il-liġi;*

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

3. Rat ir-risposta ta' l-intimat **Joseph Spiteri**, ippreżentata fl-20 ta' Settembru 2022, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament, m'għandux ikun l-esponent li jiġi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, stante l-premessa li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u in oltre, l-esponent dejjem assigura li jottempra ruħu rigorament ma' dak li trid il-liġi.*

    2. *Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti għandhom jipprovaw illi huma għandhom titolu ta' proprjeta' tal-fond mertu ta' din il-kawża.*

    3. *Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw l-kera illi l-esponent baqa' jħallas, u dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-esponent dejjem ħallas puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.*

    4. *Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjenu rimedju għal-lanjanzi*

epurati minnhom f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.

5. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu u l-Artikolu Erbatax tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-każ de quo, proprju għaliex ma kien hemm ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-każ de quo. L-esponent kera l-proprjeta' b'mod leġittimu u skond il-Liġi viġenti għal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, r-rikorrenti lanqas ma tista tinvoka 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-każ de quo, proprju għaliex l-Istat għandu dritt, "to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest" tant li l-kunċett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wieħed aċċettat u sanċit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-ġurisprudenza tagħha.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew ta' xi artikolu mill-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponent li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tiegħu li jkompli jikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-Liġi.*

8. *Illi inoltre, sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ċertament, illi r-rikorrenti mhux qegħdin jiġu diskriminati bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirriżulta li huma jinsabu fl-istess keffa ta' ħafna sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija u m'humiex qed jirċievu trattament divers minnhom.*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma jista' u m'għandux ibati għal-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija riżultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponent. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jiġi semmai ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-esponenti li sempliċiment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Liġi tal-Istat.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-esponent. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-esponent ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship), liema piż m'għandux jintrefa mill-esponenti iżda mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.*

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni fi proċeduri ġudizzjarji.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata flimkien mar-rikors promotur mir-rikorrenti, ossija kopja ta' Notifika ta' Derekwiżizzjoni datata 5 ta' Ġunju 2007. (fol 4)

5. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1992 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit ta' **Stephanie Micallef** ippreżentat fid-9 ta' Marzu 2023 (fol 29) flimkien ma' dokumentazzjoni dwar titolu.

7. Rat l-affidavit ta' **Miriam Zahra** ippreżentat fid-9 ta' Marzu 2023 (fol 63) flimkien ma' dokumentazzjoni dwar titolu.

8. Rat illi fid-9 ta' Marzu 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta' Mejju 2023. (fol 71)

9. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

10. Rat l-affidavit ta' **Joseph Spiteri**, ippresentat fis-27 ta' Frar 2024 (fol 89) flimkien ma' kopja tal-ktieb tal-kera (fol 91 sa 116)

11. Rat illi fis-27 ta' Frar 2024, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

12. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' lir-rikorrenti jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom sa l-aħħar ta' Mejju u lill-intimati sabiex jagħmlu l-istess sa' l-aħħar ta' Lulju 2024.

13. Rat illi fil-31 ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-30 ta' Lulju 2024.

15. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimat Joseph Spiteri ma daħlux sat-terminu lilu mogħti.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 12, Triq il-Lvant, Birgu, kien propjeta' tal-ġenituri tar-rikorrenti Miriam Zara u l-mejta Lydia Aquilina, illi tiġi omm ir-rikorrenti Stephanie Micallef, u li mietet fit 3 ta' Mejju 2017.

17. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni illi seħħ bejn it-tfal ta' Lydia Aquilina fit-27 ta' Ġunju 2019, ossija bejn ir-rikorrenti Stephanie Micallef, u ħutha Marconne

Chetcuti u Yvette Zammit, sehem ommhom tal-fond meritu tal-kawża odjerna ġie assenjat lir-rikorrenti Stephanie Micallef. (fol 44)

18. Jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien ġie rekwiżizzjonat fis-6 ta' Frar 1992 (fol 4) u fid-29 ta' Marzu 1993, ġie assenjat mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali lill-intimat Joseph Spiteri, li kellu jħallas kera ta' Lm48 fis-sena. (fol 58)

19. Jirriżulta illi fil-5 ta' Ġunju 2007, il-fond ġie derekwiżizzjonat u l-intimat Joseph Spiteri baqa' jirrisjedi fil-fond.

20. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens sa mid-data tar-rekwiżizzjoni, ossija 6 ta' Frar 1992, 'il quddiem.

21. Ma jirriżultax jekk ir-rikorrenti bdewx proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jew le.

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tal-posizzjoni tal-fond, tad-daqs tiegħu, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000)*
>
> *Il-Valur lokatizzju tal-fond huwa kif elenkat:*

SENA	*VALUR LOKATIZZJU*
1992	*850*
1997	*1200*
2002	*1750*
2007	*2400*
2012	*3500*
2017	*5000*
2022	*6600*

23. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

24. Jirriżulta illi l-intimat Joseph Spiteri, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi mqajjma, insista illi huwa dejjem mexa mal-Liġi u għalhekk ma kienx il-leġittimu kontradittur u ma kellux jiġi mġiegħel jħallas kumpens u wisq anqas spejjeż.

25. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti

bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

Każ kontra Joseph Spiteri

26. L-intimat Spiteri, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi huwa dejjem mexa mal-Liġi u għalhekk ma għandux jagħmel tajjeb għad-danni u lanqas ma għandu jbagħti spejjeż.

27. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradituri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

28. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

29. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

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.

30. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Joseph Spiteri kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandux ibagħti l-ispejjeż tar-rikorrenti f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawda l-intimat riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas huwa jbagħti l-ispejjeż tiegħu!

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

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

32. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat odjern Joseph Spiteri, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

33. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

34. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

35. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

36. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

37. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-

Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

38. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

"Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

39. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

40. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

41. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-

Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

42. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

> *"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:*
>
> - *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> - *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> - *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-proprjeta`; jew*
> - *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

43. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

44. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

45. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

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

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

47. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

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

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

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

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

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

bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

52. Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

55. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi l-kera bdiet minn meta saret l-ordni tar-rekwizizzjoni, ossija fis 6 ta' Frar 1992, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

56. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jidher illi kienu qed jipperċepixxu kera ta' ftit anqas minn €200 fis-sena.

57. Mid-dokumentazzjoni eżebiti mill-intimat Joseph Spiteri, jirriżulta illi mid-29 ta' Marzu 1993, ossija meta l-intimat Joseph Spiteri ġie assenjat il-fond mill-Awtoritajiet, huwa beda jħallas kera ta' Lm12 kull tlett xhur, ossija Lm48 jew €111,84 fis-sena (fol 91) u dana baqa' hekk jitħallas sa l-aħħar tas-sena 2009 (fol 108). Jirriżulta illi fis-sena 2010 il-kera żdiedet għal €46.25 kull tlett xhur, ossija €185 fis-sena u żdiedet għal €49.40 kull tlett xhur, ossija €197.60 kull sena mis-sena 2013 u għadha hekk titħallas sa' llum.

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

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

    In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

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

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

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

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

<u>Kumpens</u>

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

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

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

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

<u>Data ta’ Leżjoni</u>

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

69. Jirriżulta illi r-rikorrent talbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1992 ‘il quddiem.

70. Jirriżulta illi l-ewwel kera reġistrata tal-fond rigwardanti l-intimat Joseph Spiteri tirrisali għad 29 ta’ Marzu 1993 – vide fol 58.

71. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>April tas-sena 1993</u>** ‘il quddiem.

72. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-13 ta’ Frar 2023, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

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

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

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

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

76. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f’dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta’ Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

77. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn April 1993 sa Ġunju 2021, ossija tmienja u għoxrin sena (28) u xahrejn, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq **tmienja u għoxrin (28) sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

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

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

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

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

80. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

81. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, u kif gia spjegat a paragrafu 57 aktar ‘il fuq, illi l-fond oriġinalment qed jinkera għal Lm12 kull tlett xhur, ossija Lm48 jew €111,84 fis-sena (fol 91) u dana baqa’ hekk jitħallas sa l-aħħar tas-sena 2009 (fol 108), fejn fis-sena 2010 il-kera żdiedet għal €46.25 kull tlett xhur, ossija €185 fis-sena u fis-sena 2013 żdiedet għal €49.40 kull tlett xhur, ossija €197.60 kull sena u għadha hekk titħallas sa’ llum.

82. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

83. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta’ €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.*

84. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta’ Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m’hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta’ azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta’ liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F’dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. <u>L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista’ jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m’għamilx.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

85. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, inkluż il-fatt illi l-propjeta’ ittieħdet mingħand il-familja tar-rikorrenti permezz ta’ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-**kumpens ikun ta’ €400 għal kull sena**, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar ‘il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

86. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

<u>**Danni Pekunjarji**</u>								
<u>**Kera Perċepibbli (vide para 22)**</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
April	April							
1993	1997	850	4		3400			
1997	2002	1200	5		6000			
2002	2007	1750	5		8750			
2007	2012	2400	5		12000			
2012	2017	3500	5		17500			
2017	2021	5000	4		20000			
	Numru ta' Snin		28					
				TOTAL	67650			
			Naqqas 30%		20295			
		Bilanċ				47355		
			Naqqas 20%			9471		
				TOTAL Danni Pekunjarji			37884	
<u>**Kera Mħallsa (vide para 57)**</u>								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1993	2010	111.84	17	1901.28				
2010	2013	185	3	555				
2013	2021	197.6	8	1580.8				
	Numru ta' Snin		28					
		TOTAL		4037.08				
				Naqqas Kera Mħallsa			4037.08	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				33846.92
<u>**Danni Non Pekunjarji**</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
400	28	11200						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				11200
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					**45046.92**

87. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

88. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghal-fond 12, Triq Lvant, Birgu għandu jkun ta’ <u>**ħamsa u erbgħin elf u ħamsin Euro (€45,050).**</u>

Rimedju Ulterjuri

1. Din il-Qorti tosserva illi, filwaqt li ma jidhirx illi ttieħdu proċeduri oħra fil-konfront ta’ l-intimat, xorta tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri.

2. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Joseph Spiteri jmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

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

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijet tal-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt illi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-Intimati, kif fuq aħjar deskritt.

Tiċħad it-talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' t-Talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan kif ġej:

Tiddikjara u illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fil-fond 12, Triq Lvant, Birgu waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Joseph Spiteri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti ta' **ħamsa u erbgħin elf u ħamsin Euro (€45,050)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **ħamsa u erbgħin elf u ħamsin Euro (€45,050)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta' l-intimat Joseph Spiteri, illi għandu jerfagħhom esklussivament Joseph Spiteri.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur