QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum, l-Erbgħa 25 ta’ Settembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 289/2020 MH

Numru:3

Mark Camilleri

vs

Avukat tal-Istat u Anna sive Anne Marie Kissaun

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta’ Mark Camilleri tad-9 ta’ Diċembru 2020** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *“Illi r-rikorrenti Camilleri huwa proprjetarju tal-fond numru* ***7, Sydney, Melita Street, Sliema,*** *liema fond kien oriġinarjament inkera lill-mejta Eugenia Kissaun u zewgha, omm l-intimata odjerna, bil-kera originarjament ta’ Lm48.50c fis-sena.*

2. *Illi l-intimata odjerna Kissaun wara l-mewt tal-genituri taghha, baqghat tghix fil-fond sal-gurnata ta' llum stante illi hija kienet tghix magghom fil-fond in kwistjoni u ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta wara l-mewt taghhom hija kellha dritt tiret il-lokazzjoni originarjament koncessa lill-mejjet missierha u tipproroga din il-kirja b'mod indefinit biex tibqa' tghix fil-fond b'kera irrizorja.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta tal-buznannu tal-attur ossia Carmelo u martu Josephine Borg.*

4. *Illi Carmelo Borg miet fit-28 ta' Settembru 1971 filwaqt li l-buznanna tar-rikorrent mietet fid-9 ta' Gunju 1980 u l-wirt taghhom iddevolva b'testment unica charta tad-9 ta' Mejju 1961, fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle.*

5. *Illi huma hallew l-usufrutt generali ta' gidhom b'mod reciproku waqt li nnominaw eredi taghhom lis-seba' uliedhom Mary, William, Evelyn, Thomas, Doris, Tancred u Joseph ahwa Borg.*

6. *Illi in forza ta' divizjoni tal-31 ta' Lulju 1982 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia l-fond gie assenjat lil Tancred Borg ossia l-pro ziju tal-attur, u cioe, iz-ziju tal-omm l-attur Marlene Borg.*

7. *Illi Tancred Borg b'kuntratt ta' donazzjoni ta'24 ta'Frar 2010 fl-Atti tan-Nutar Dottor Vannessa Bonnici li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument A'** ddona l-propjeta in kwistjoni lil pro neputi tieghu r-rikorrent odjern.*

8. *Illi l-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun kienet thallas kera bir-rata ta' Lm 48.50c sal-1 ta' Jannar 2010, meta ai termini tal-Att X ta 2009, il-kera giet awmentata ghal-€185 fis-sena, u regghet giet awmentata fl-1 ta' Jannar 2013 ghal-€194 fis-sena u baqghat tigi awmentata kull tlett snin u illum ghandha kera ta' €209 fis-sena.*

9. *Illi l-fond li l-intimata qed thallas preżentement huwa dak il-minimum stabbilit mill-ligi ossia €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

10. *Illi ghal din ir-raguni, din l-Onorabbli Qorti ghandha mhux biss tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti pagabbli mill-intimat Avukat tal-Istat,*

u tordna illi l-intimata Kissaun ma tistax tibqa tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 biex tibqa jġedded l-lokazzjoni.

11. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.*

12. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgha qatt jikri l-fond in kwistjoni u jircievi kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.*

13. *Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew u llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilina.*

14. *Illi l-fond fis-suq hieles igib kera ta' mill-anqas €1500 fix-xahar.*

15. *Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera gust tal-fond.*

16. *Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti m'ghandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajtu.*

17. *Illi la r-rikorrenti u lanqas l-antekawza minnhom ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess u li l-kirja tibqa' tiġi prorogata ex lege indefinittivament, imma gew sfurzati jaghmlu hekk minhabba l-ligijiet vigenti anke minhabba li l-fond ma kienx fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness, u konsegwentment ma setax jithalla vojt.*

18. *Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja.*

19. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr m'hu qed jinghata ebda kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallas bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

20. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropea.*

21. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux iziedu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

22. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.*

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

24. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

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

26. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

27. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied.*

28. *Illi ghalhekk l-esponent jhoss li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoltal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi huwa b'mod diskriminatorju qed jigi privat u mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma jinghata kumpens gust ghal dan.*

Ghaldaqstant ir-rikorrrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:-

***i. Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Anna sive*

*Anne Marie Kissaun (K.I. 1041845M) tal-fond **7, Sydney, Melita Street, Sliema**, proprjeta tar-rikorrenti, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.*

***ii. Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti kif fuq inghad talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.*

***iii. Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.*

***iv. Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-ligi bl-imghax legali tat-8% mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni".

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-18 ta' Frar 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi r-rikorrent għandu wkoll jindika fit-talbiet tiegħu liema huma dawk l-artikoli fil-liġi li allegatament qegħdin jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu;*

[1] Fol 20 et seq

3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

4. *Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrent daħal fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu fit-titolu tal-proprjeta` u allura huwa marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnu;*

5. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrent f'para. 5 tar-rikors tiegħu mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares 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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)...";*

6. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu*

proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. *illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

9. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci vs Malta** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

11. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

12. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara*

konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polż tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur, l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;*

14. *Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

15. *Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

16. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi*

odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

17.Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat **ir-risposta tal-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun tas-27 t'April 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1."Illi it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.

2. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kellu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju ai termini tal-liġi, b'mod partikolari kellu qabel xejn jipproċiedi ai termini tar-regolament 4 tal-Avviż Legali 364 tal-2020, u ai termini tal-kumplament tar-regolamenti fl-istess Avviż Legali.

3. Illi fit-tieni lok, għandu jingħad ukoll illi il-leġislatur ġia ħejja abbozz ta' Liġi permezz ta' l-Abbozz Numru 203, imressaq nhar it-tmintax (18) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u li fil-mori ta' din il-kawża ser jilħaq isir liġi, liema liġi, ser tkun qiegħda effettivament, toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, stante li se jkun qed jingħata rimedju għal dak minnu lamentat mir-rikorrenti.

4. Illi fit-tieni lok, l-esponenti dejjem imxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallset fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandiex tiġi kkundannata la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni.

5. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti, kif ukoll l-antekawża tagħha fit-titolu ta' inkwilini ai termini tal-liġi, u cioe il-ġenituri tagħha, għamlu ukoll diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta waqt is-

[2] Fol 30 et seq

smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa il-valur lokatizju ta' l-istess fond.

6. Illi l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandha lanqas issofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandha bl-ebda mod tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni.

7. Illi dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u tgħix fih waħedha.

8. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannata tħallas ebda kumpens, u lanqas ma għandha ssofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.

9. Salv risposti oħra.

Bl-ispejjeż kontra ir-rikorrenti, li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat tad-29 ta' Novembru 2021**[3] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-introduzzjoni tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent 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-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġhom, jiġbdu lejhom 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-rikorrent jistgħu jitolbu li*

[3] Fol 36 et seq

jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa ***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021.*** *Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;"*

Rat **ir-risposta ulterjuri tal-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun tal-1 ta' Diċembru 2021**[4] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "Illi jirriżulta, li permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sid ingħata ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibda jirċievi kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni ta' l-esponenti, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li tiġi nieqsa l-esponenti u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi."

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Axisa dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

[4] Fol 38 et seq

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrent bħala sid tal-fond numru 7, Sydney, Triq Melita, Sliema jallega li nkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti . Huwa qed jitlob rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Għal kull buon fini għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrent allega wkoll ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu ai termini tal-artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-artikoli 6 u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa naqas milli jressqu talbiet dwarhom u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni tagħhom. Għal din ir-raġuni **l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni**

ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati ħamsa u sitta u minn tlettax sa ħmistax.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent Mark Camilleri** xehed fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Ta wkoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjega r-raġunijiet li wassluh sabiex jintavola l-proċeduri odjerni.

2. **L-intimata Anna Kissaun** xehdet li hi twieldet fil-fond fl-1945 u dejjem għexet fih flimkien mal-familja tagħha. Hija tat dettalji dwar il-ħlasijiet tal-kera li kienu jagħmlu, inkluż meta l-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata mis-sid u allura kienet tiġi depożitata l-Qorti. Il-ktieb tal-kera pero' ma għandhiex.

3. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Axisa** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1966 'il quddiem[5].

---

[5] Fol 49 et seq

4. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit Axisa stante li kif dikjarat mill-partijiet waqt is-seduta tat-23 ta' Frar 2024[6] ma kienx hemm ħtieġa ta'eskussjoni.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[7] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u*

[6] Fol 74
[7] Rik 988/08

adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li

l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Mario Axisa fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġie sollevat il-punt li r-rikorrent għandu jġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll il-prova li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih*

> *jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Dwar il-prova tat-titolu l-Qortu hija sodisfatta li din saret. Intwera li oriġinarjament il-proprjeta' mertu tal-kawża kienet tappartjeni lill-bużnanniet tiegħu li meta mietu fl-1971 u fl-1980 rispettivament, din għaddiet b'wirt fuq is-seba' wliedhom. Wieħed minn dawn l-ulied, Tancred Borg, li kien jiġi wkoll il-pro ziju tar-rikorrent ossia z-ziju t'omm ir-rikorrent, kien akkwista l-fond fl-intier tiegħu b'kuntratt ta' diviżjoni datat 31 ta' Lulju 1982. Eventwalmement, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 24 ta' Frar 2010, l-imsemmi Borg kien għadda l-proprjeta' lir-rikorrent odjern. Il-kuntratt ta' donazzjoni li jinkludi wkoll il-provenjenza tata-titolu huwa wkoll esebit in atti.

Jiġi nnutat ukoll li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-istess Avukat tal-Istat, ġie dikjarat li din il-prova hija sodisfatta.

Imbagħad dwar jekk il-fond in kwistjoni huwiex suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mill-awtorita' kompetenti li ebda dekontroll tal-fond ma kien sar[8]. Ħareġ anke mix-xhieda li din il-kirja kienet ilha fis-seħħ sa minn ferm qabel l-1995.

[8] Fol 12

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrent għandu jindika liema huma l-artikoli tal-liġi li allegatament qed jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

Fl-ewwel lok in linea ġenerali jiġi sottolineat dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et deċiż fis-7 t'Ottubru 2021** -

> *"Il-Qorti tosserva illi mhemm l-ebda rekwizit fil-ligi illi l-attrici tindika b'mod specifiku l-artikoli tal-ligi impunjati minnha. Dak li l-ligi tezigi, ai termini tal-artikolu 3(1) tal-Ligi Sussidjarja 12.09, huwa li r-rikors promotur ikun "il-fatti cari li minnhom jinholoq l-ilment." Ghalhekk ghalkemm kien ikun ferm desiderabbli li l-attrici tindika dawk l-artikoli specifici li qed timpunja f'din il-kawza fir-rikors promotur taghha, il-fatt li dan m'ghamlitux ma jfissirx li hemm xi nuqqas fir-rikors taghha kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikors promotur tal-attrici jesponi b'mod car illi hija qed tilmenta dwar il-protezzjoni li l-ligi taghti lil kirja mgawdija mill-Ministru konvenut u b'mod partikolari r-restrizzjoni fl-awment tal-kera pagabbli li tirrizulta fil-ligi. Minn dan isegwi b'mod logiku li l-attrici qed tilmenta dwar l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord." Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenuti resqu risposta ezawrijenti u noti ta' sottomissjonijiet permezz ta' liema cahdu b'mod dettaljat l-allegazzjonijiet tal-attrici, u ghalhekk ma jidhirx illi huma sofrew xi pregudizzju mill-fatt li l-attrici ma indikatx l-artikolu jew artikoli impunjati minnha fir-rikors promotur"*

Għall-istess raġunijiet, din l-eċċezzjoni ma timmeritax li tiġi akkolta.

Il-Qorti sejra għalhekk ser tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

3. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimata Anna Kissaun jiġi argumentat li r-rikorrent kellu l-ewwel jeżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli partikolarment ai termini tar-regolament 4 tal-A.L. 364 al-2020 u ai termini tal-kumplament tar-regolamenti fl-istess Avviż Legali.

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[9] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

[9] Rik Nru 68/11

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-

sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[10] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura

[10] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.”[11]

“Hu veru li kull persuna tista’ tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta’ indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta’ dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista’, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f’kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta’ rimedju għall-ksur allegat ‘huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.’”[12]

“Sakemm tibqa’ l-possibilita’ li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista’ tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.”[13]

“Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.”[14]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrent kellux a dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta’ rimedju ordinarju disponibbli.

---

[11] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta’ Marzu 1994
[12] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t’April 1995.
[13] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta’ Frar 2002
[14] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et”** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta’ Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[15]:

> "….*d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;*"

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija nfondata.

Kif jirriżulta mill-kawżali tal-azzjoni odjerna, r-rikorrent qed jilmenta proprju mill-liġi li tirregola l-kirja in kwistjoni in kwantu allegatament qegħda tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu. Ebda Qorti jew forum ta' kompetenza ordinarja m'għandu l-kompetenza li jwettaq tali ndaġni jekk mhux il-Qrati Ċivili fil-vesti kostituzzjonali tagħhom.

Kwindi l-argumenti tal-intimata marbuta mad-disponibilita' ta' rimedju ordinarju ma jreġux fiċ-ċirkustanzi.

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

[15] Rik 40/10

Fl-ewwel talba r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tiegħu l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Kissaun. Dan fil-fehma tiegħu jikser id-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu u jiksirlu d-drittijiet fundamentali kif protetti taħt l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax

maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Minn naħa tagħha l-intimata Kissaun targumenta li hija dejjem ottemprat ruħha mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet impunjati u għalhekk m'għandha ssofri ebda konsegwenza.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

> *"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.*
>
> *Fil-każ ta` **Spadea and Scalabino vs Italy** deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-*

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities

of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223).”

…. "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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that 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 l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta

sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

*"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:*

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

*'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

*Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

*Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

*Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex*

interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi

liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilina Kissaun kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Mario Axisa fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrent kien ser ikollu d-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022** -

> *"50. **L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*
>
> *3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;*
>
> *(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*
>
> *51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et**:*
>
> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."*

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent

odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċa jġorr piż sproporzjonat u nġust fuqu peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-intimata Kissaun (u l-predeċessuri tagħha) tottempra ruħha mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilina ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrent;

7. Minkejja l-fatt li r-rikorrent akkwista l-fond mertu tal-kawża bil-konsapevolezza li dan kien mikri u suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 dan ma jfissirx li huwa għażel volontarjament li jissottometti ruħu għat-termini tal-liġi fir-rigward tal-kirja in eżami.

Kif ingħad fil-każ **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et deċiż fis-6 ta' Ottubru 2020 -**

> *"5. F'dan l-aggravju l-konvenuti argumentaw li r-rikorrenti "minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" gia ladarba meta xtraw il-fond kienu jafu li l-fond kien mikri lill-Gvern u qiegħed jintuża bħala Għassa.*
>
> *6. Il-Gvern ripetutament jagħmel dan l-argument u l-ġurisprudenza hi ċara li dak il-fatt waħdu ma jnaqqas xejn mid-dritt tas-sid il-ġdid sabiex jilmenta dwar il-kirja.*
>
> *7. Il-fatt li l-atturi xtraw il-fond soġġett għall-kirja protetta bi prezz ferm favorevoli, ma jfissirx li b'daqshekk kienu kuntenti bil-kirja u li irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali.....Il-kera li titħallas mill-Gvern hi pittance meta tikkonsidra l-istimi tal-valur lokatizju tal-fond, apparti li taħt il-liġi speċjali s-sidien m'għandhom l-ebda idea jekk qatt f'ħajjithom ser ikun hemm żmien meta jieħdu lura l-pussess vakanti tal-fond.*

> *8. Ovvjament kull sid għandu jedd li jiddefendi l-interessi proprjetarji tiegħu u m'għandux jiġi preżunt li għaliex meta xtara kien jaf li l-fond kien soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69, allura kien kuntent jew li għandu jbaxxi rasu għal dik il-liġi speċjali."*

A bażi tal-istess raġunament il-Qorti tqis li r-rikorrent għandu kull dritt li javvanza lanjanzi dwar ksur ta' drittijiet fundamentali b'rabta mal-kirja anke jekk din kienet diġa' fis-seħħ meta akkwista l-proprjeta' in kwistjoni bħala sid fl-2010. **B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrent, b'dana li allura huwa jinsab kostrett li jġorr fuqu piż sproporzjonat u nġust.**

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Att X tal-2009 r-rikorrent qed isofri ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimata Kissaun qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li ttiha il-liġi mpunjata.

<u>Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Fil-każ odjern ir-rikorrenti akkwista l-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 24 ta' Frar 2010 u kwindi huwa minn dak il-mument li huwa jista' jitqies li beda jsofri mill-ksur ta' drittijiet fundamentali.

Dan il-ksur għandu għalhekk jitqies li beda jseħħ mill-24 ta' Frar 2010.

<u>*Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti*</u>

Għalkemm il-kirja mertu tal-kawża għadha fis-seħħ, il-Qorti tinnota li fil-frattemp ġew introdotti emendi bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 li huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrent minn hemm 'il quddiem.

Ingħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

> *"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati.... joħroġ li r-rikorrenti*

għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019)."

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fil-fatt jirriżulta mill atti li permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik 937/21 *Mark Camilleri vs Anna sive Anne Maria Kissaun et* deċiżi fit-18 ta' Lulju 2022, il-kera tal-fond ġiet riveduta għas-somma ta' €6,840 fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza. Ebda appell ma kien ġie ntavolat minnha.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li **mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu b'rabta mal-fond**.

Fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-Qorti b'rabta mal-ewwel talba, sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati erbgħa, minn sebgħa sa tnax kif ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimata Kissaun enumerati minn erbgħa sa sebgħa.

Sejrin jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet fir-risposti ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Kissaun b'rabta mal-emendi tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll l-eċċezzjonijiet numru tlieta u tmienja tal-istess intimata Kissaun.

D. RIMEDJU

Permezz tat-**tieni talba** r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma kinitx tirrifletti is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

Fit-tielet u r-raba' talba r-rikorrent qed jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

In vista tal-fatt li nstab li r-rikorrenti sofrew ksur ta' drittijiet fundamentali, **dawn it-talbiet ser jintlaqgħu.**

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

> *"Illum-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-proprjeta` 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."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrent ser jiġi akkordat mill-24 ta' Frar 2010 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Mario Axisa –

Mill-24 ta' Frar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2010 - €5,641.25

Mill-2011 sal-2015 - €32,700

Mill-2016 sal-2019 - €31,680

Sena 2020 - €9,840

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021[16] - €4,034.60

[16] Il-kalkolu ġie bażat fuq il-kera annwali tas-sena 2020

Total: €83,895.85

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €83,895.85 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €25,168.75. Mela s-somma issa hija ta' €58,727.10. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €58,727.10 hija €11,745.42. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €46,981.68.

Minn din is-somma ta' €46,981.68 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-intimata Kissaun matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li tħallset is-somma ta' €2,452.42 bħala kera.

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €44,529.26**.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €4,500 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ser jiġu miċħuda

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, ħamsa u sitta u minn tlettax sa ħmistax, tilqa' l-eċċezzjonijiet tar-risposta ulterjuri filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Kissaun enumerati tlieta u tmienja kif ukoll tilqa' l-eċċezzjonijiet tar-risposta ulterjuri filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;

3. Tilqa' l-ewwel talba kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-fond numru 7, Sydney, Triq Melita, Sliema. Dan għall-perjodu mill-24 ta' Frar 2010 sat-28 ta' Mejju 2021;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-ksur ta' drittijiet fundamentali kif ingħad fis-sentenza;

5. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent kontra l-Avukat tal-Istat u dan billi tillikwida l-kumpens globali ta' disgħa u erbgħin elf u disgħa u għoxrin Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€49,029.26) a favur ir-rikorrent in kwantu għal erbgħa u erbgħin elf ħames mija u disgħa u għoxrin Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€44,529.26) bħala danni pekunarji u in kwantu għal erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) bħala danni non-pekunarji.

6. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.