Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 326/2023 DC

Joseph Sammut (K. I. Numru 195456 M)

vs

L-Avukat tal Istat
Rita Xerri (K.I. Numru 594057M) u
Alfred Xerri (K.I. Numru 426953M)

Illum, 28 ta' Ottubru, 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-Rikors tal-attur** ippreżentat fl-14 ta' Ġunju, 2023 permezz ta' liema ppremetta:-

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-uniku wild tal-ġenituri, l-mejta Salvatore Sammut u martu Michelina; li huwa l-werriet universali tagħhom u li mingħandu (recte: mingħandhom) wiret il-fond li jinsab Nru 2, Sqaq Nru 5, Triq Pinto, Ħal Qormi.*

2. *Illi dan jirriżulta mill-annessi ċertifikati tal-mewt, u causa mortis tal-istess ġenituri tiegħu u ċioe' Salvatore u Michelina Sammut u liema dokumenti huma annessi u mmarkati bħala 'Dok A1, A2, A3 u A4'.*

3. *Illi l-wirt tal-mejjet missieru Salvatore Sammut li miet fid-9 ta' Novembru 2000 u Michelina Sammut li mietet fis-16 ta' Awwissu sena 2001 ġiet dikjarata f'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-nutar Robert John Muscat immarkat bhala 'Dok A4'.*

4. *Illi l-fond li jinsab fi Nru 2, Sqaq Nru 5, Triq Pinto, Ħal Qormi, ilu mikri lil Rita Xerri minn qabel is-sena 1995 u għal diversi snin tant li qabilha kien ukoll mikri għand ommha.*

5. *Illi l-kera oriġinali tal-fond kienet waħda miżera fosthom li tqarreb lejn tnax-il lira fis-sena (Lm12), bl-emendi tal-Att X tas-sena 2009, mill-1 ta' Jannar 2010, il-kera żdiedet għal 185 Ewro, ogħliet għal 197 Ewro fl-1 ta' Jannar tas-sena 2013, ghal 203 Ewro fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 żdiedet għal 210 Ewro fis-sena.*

6. *L-attur fetah kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li ġiet deċiża fl-4 ta' Novembru tas-sena 2022, mill-Maġistrat Dr. Leonard Caruana, fl-okkju Sammut vs Xerri Alfred et Rikors Numru 527/2021 LC, li ffissa r-rata ta' 4,000 Ewro bħala kirja fis-sena.*

7. *Illi għal għadd ta' snin u sas-sena 2022, il-kirja massima li tħallset kienet ta' 210 Ewro fis-sena. Li minn wara li saru l-emendi bl-Att 24 tas-sena 2021 żdiedet għal 2% tal-valur tal-propjeta'. Dan l-ammont huwa meqjus mill-attur verament baxx ikkumparata mal-valur tal-kirja fis-suq liberu.*

8. *Illi ai termini tal-istess bl-emendi li saru fis-sena 2009, bl-Att X, r-rata kienet tiżdied kull tlett snin. Minħabba f'hekk qatt ma setgħu jaqbżu l-valur lokatizzju li setgħa jiġi miksub mis-suq liberu.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini Xerri, bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69, tal-liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma ħolqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li kien stipulat tul is-snin u għalhekk bi ksur ta' l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu 8 tal-konvenzjoni Ewropea.*

10. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tat-tehid lura tal-proprjeta', iż-żieda fil-livell ta' għixien f'Malta dawn l-aħħar diċenji ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.*

11. *Illi r-rikorrent m'għandhux rimedji effettivi ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, Artiklu 6, stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, u stante illi dak effettivament qed jingħata wara l-emendi li saru bl-Att 21 tas-sena 2021.*

12. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009, Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fl-20 ta' Lulju 2015 u Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.*

13. *Illi ġa la darba r-rikorrent qed isofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru 33202/96, u għalhekk hemm lezzjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal 41696/07 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

14. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-propejeta' tiegħu stanti illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini.*

15. *Illi l-valur lokatizzju tul is-snin, kellu jkun ferm aktar ogħla minn dak li l-liġijiet imponu li r-rikorrent għandu jirċievi u li l-emendi li saru tul is-snin bħal dik tas-sena 2009, meta l-kirja minima kienet valutata għal 185 ewro fis-sena kienu jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artiklu 1 tal-protokol Nru 1, tal-Konvenzjoni Ewropea.*

16. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każ li jirrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-propejeta' għal hafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera għal tul ta' snin, jammonta għall-ksur tad-dritt inkwistjoni. Fil-kawza 'Ghigo vs Malta', deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrent ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) ewro fis-sena bħala kera.*

17. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Art 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess għandha tagħmel*

din il-Onorabli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunarju.

U wara li hekk ippremetta, l-attur talab lil din il-Qorti:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi fil-konfront tar-rikorrent il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Xerri għal fond Nru 2, Sqaq Nru 5, Triq Pinto, Ħal Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess konvenzjoni u b'hekk ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

2. *Jinħatru periti sabiex jistmaw il-post in kwistjoni kemm kien iġib kirja tul is-snin.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, wkoll ai termini tal-liġi.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

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

Il-Qorti rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fid-9 ta' Awwissu, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

In suċċint, l-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie vjolat id-dritt

għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. *Illi, fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

3. *Illi, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

4. *Illi, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti;*

5. *Illi, assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, 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 u kwalunkwe kumpens għandu jiġi ikkalkulat sal-31 ta' Mejju 2021;*

6. *Illi, dwar l-ilment taħt l-Artikolu 14, kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta` dan l-artikolu, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Fil-każ tal-Artikolu 14, ir-rikorrent irid juri li qed jiġi ddiskriminat fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;*

7. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrent ikun jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, irid juri wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti rat **ir-risposta tal-konvenuti Rita u Alfred konjuġi Xerri** ppreżentata fil-15 ta' Settembru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. *Illi l-intimati umilment jeċċepixxu illi, filwaqt li jirrikonoxxu li għandhom locus standi, mhumiex il-leġittimi kontradittauri, stante illi bl-ebda mod ma jistgħu qatt ikunu responsabbli, qua ċittadini privati, ta' xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent; u se mai messhom ġew ċitati in kawża sempliċiment għal kull interess li jista' jkollhom, u in oltre, la għandhom jiġu kundannati jħallsu xi kumpens u wisq anqas spejjeż relatati mal-proċedura odjerna;*

2. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jingħad li l-intimati u l-familja tal-intimata Rita Xerri qabilha, illum mejta, dejjem irrisjedew fil-fond in kwistjoni in linea mal-liġijiet viġenti, u għalhekk m'għandhom l-ebda nuqqas ta' xiex jirrispondu; se mai, jirrispondi l-Istat;*

3. *Illi inoltre, l-intimati dejjem ikkooperaw mar-rikorrent u dejjem aġixxew in buona fede; filfatt, il-kirja dovuta dejjem tħallset puntwalment u biż-żieda kif stipulat kemm bil-liġi tul is-snin kif ukoll permezz tad-deċiżjoni fl-ismijiet Sammut Joseph vs Xerri konjuġi Alfred u Rita, Rikors Nru 527/2021 LC, deċiża fl-4 ta' Novembru 2022, fejn il-Bord li jirregola l-Kera ffissa kera ġdida u ġusta ta' erbat' elef Euro (€4,000) fis-sena. Jingħad ukoll illi tali kirja dejjem ġiet aċċettata mill-istess rikorrent, u għalhekk il-konjuġi Xerri jgawdu l-kirja skont il-liġi;*

4. *Illi inoltre, l-intimati dejjem ħadu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni u għamlu dawk l-ammeljoramenti kif kien rikjest sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb u ma jsirlux ħsara;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimati umilment jikkontendu illi dina l-Onorabbli Qorti, ukoll f'każ li ssib favur ir-rikorrent fir-rigward tal-ewwel talba tiegħu, ċertament m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati qua inkwilini, u dan in linja mal-pożizzjoni li ħadu riċentement il-qrati tagħna diversament preseduti, u f'kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju, ir-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv, filwaqt li l-iżgumbrament żgur ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat, u dana anki tenut kont il-fatt li l-intimati huma anzjani u ta' mezzi limitati;*

6. *Illi finalment l-intimati jirriżervaw minn issa l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta u l-Awtorità tad-Djar f'każ illi l-intimati jiġu intortament u mingħajr ħtija ta' xejn, żgumbrati mill-fond minnha mikri, inkluż li jżommu lill-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li jistgħu jsofru.*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2022, b'intervalli ta' ħames snin[1].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut l-Avukat tal-Istat.[2]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi dan il-każ jittratta dwar allegazzjoni ta' ksur tad-dritt ta' proprjeta' tal-attur fit-tgawdija tiegħu tal-fond Nru 2, Sqaq Nru 5, Triq Pinto Ħal Qormi. L-attur wiret dan il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu. Hu l-uniku wild tagħhom u l-uniku werriet. Missieru, Salvatore Sammut, miet fid-9 ta' Novembru 2000[3] u ommu, Michelina Sammut, mietet fis-16 t'Awwissu 2001[4]. Irriżulta mill-provi li l-fond kien inxtara mill-ġenituri tal-attur matul iż-żwieġ tagħhom. Il-fond hu mikri lill-konvenuti Alfred u Rita Xerri, u ilu hekk mikri minn qabel l-1995. Saħansitra kien mikri lil omm il-konvenuta mill-inqas sa mis-snin sebgħin. Wara li miet missier l-attur, bejn l-2000 u l-2001, il-fond kien jappartjeni lill-attur li kellu n-nuda proprjeta' (ta' nofs indiviż) waqt li omm l-attur kienet sid ta' nofs indiviż u kienet tgawdi l-użufrutt fuq in-nofa indiviż l-ieħor tiegħu[5]. Wara li mbagħad mietet ommu fl-2001, l-attur sar sid tal-intier tal-fond.[6]

Illi mill-provi rriżulta li l-kera tal-fond fil-bidu kienet l-ekwivalenti ta' madwar sittax-il euro (€16)[7].

Illi fl-affidavit tiegħu, **l-attur Joseph Sammut**[8] qal li l-fond illum hu mikri lill-konjuġi konvenuti Xerri, pero' qabel kien mikri lill-qraba tal-konvenuti. Qal li l-ħlas tal-kera kien ta' lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm1.75) kull tliet xhur

[1] Fol 30; la darba l-Qorti nnominat perit ġudizzjarju fil-kors tal-proċeduri hija ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba attriċi li hija propju għan-nomina ta' perit.
[2] A fol 99; il-partijiet l-oħra ma preżentawx nota ta' sottomissjonijiet.
[3] Fol 7.
[4] Fol 8.
[5] Fol 10; id-dikjarazzjoni causa mortis ta' missier l-attur, Salvatore, datata 14 ta' Marzu 2001, tgħid li skont it-testment tal-1968 tal-istess Salvatore, l-attur hu l-werriet u martu Michelina għandha l-użufrutt fuq dan il-wirt.
[6] Nota tal-insinwa ta' din id-dikjarazzjoni causa mortis a fol 14.
[7] Ara dikjarazzjoni causa mortis a fol 10 u l-irċevuti tal-kera esebiti fl-atti.
[8] Fol 32.

fis-sena 1976 u fl-1982. Qal li fl-2010 il-kera kienet ta' mija ħamsa u tmenin euro (€185) u din baqgħet tiżdied għal mitejn u għaxar euro (€210) sal-2022. Ikkonferma li kien beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera [9] li stabilixxa l-kera fl-ammont ta' erbat elef euro (€4,000). Jilmenta li l-kera kienet baxxa għal tul ta' snin u ma rriflettietx il-kera fis-suq miftuħ.

Illi kienu esebiti wkoll xi irċevuti tal-kera.[10]

Illi fir-rapport tiegħu l-perit ġudizzjarju[11] qal li l-fond in kwistjoni hu fuq sular wieħed u fih bitħa interna fiċ-ċentru tal-pjan terran. Qal li minn din il-bitħa hemm aċċess għal diversi kmamar. Qal li l-fond jinkludi wkoll l-arja tal-bejt. Qal li l-bejt hu aċċessibbli b'sellum. Qal li xi kmamar huma għoljin u mibnijin bil-kileb. Qal li l-fond għandu footprint totali ta' madwar 109 metri kwadri. Qal li l-fond hu miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, ħlief f'xi postijiet żgħar. Qal li l-finituri u l-istruttura tal-fond huma antiki imma fi stat tajjeb, u s-servizzi jaħdmu wkoll. Qal li l-fondi ta' maġenb dan il-fond huma townhouses antiki simili għalih. Qal li biex ivvaluta l-fond, adotta l-metodu komparattiv u qabbel dan il-fond ma' fondi simili fl-inħawi. Qal li minn dan l-eżerċizzju ħareġ il-valur ta' elfejn mija u disgħin euro (€2,190) kull metru kwadru. Qal li dan jagħti valur lil dan il-fond ta' mitejn u għoxrin elf euro (€220,000), u meta aġġustat għall-inflazzjoni, jagħti l-valur tal-fond għas-sena 2022 fis-somma ta' mitejn u sittax-il elf euro (€216,000). Qal li b'hekk fl-1987 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' tlett elef tmien mija wieħed u erbgħin euro (€3,841), fl-2002 kien ta' ħamest elef ħames mija erbgħa u tletin euro (€5,534) u fl-2022 kien ta' sebat elef disa' mija u ħames euro (€7,905).

Illi fl-affidavit tagħhom il-konvenuti Rita u Alfred Xerri[12]qalu li huma bdew igħixu f'dan il-fond meta bdew igħixu mal-familja tal-konvenuta u hemm bnew il-familja tagħhom. Qalu li huma dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Qalu li mill-2023 huma bdew iħallsu l-kera ta' erbat elef euro (€4,000) fis-sena. Qalu li dejjem ħadu ħsieb il-fond a spejjeż tagħhom u skont is-sengħa. Qalu li huma għandhom dan il-fond biss fejn igħixu. Qalu li la ma kisru l-ebda liġi, ma jkunx ġust li jispiċċaw mingħajr saqaf, jew li jħallsu xi danni jew spejjeż tal-proċeduri.

[9] Rikors 527/2021, deċiżi fl-4 ta' Novembru 2022.
[10] Fol 33 u fol 34 u fol 59 sa fol 97. Uħud mill-kopji tal-irċevuti m'għandhomx data.
[11] Fol 37.
[12] Fol 58.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-attur jilmenta li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, hu u l-aventi causa tiegħu ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Hu jallega ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll l-artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tiegħu. Hu qed jitlob ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

Illi l-konvenuti Xerri ressqu eċċezzjoni ta' natura preliminari u ċioe' li huma mhumiex leġittimi kuntradittur f'din il-kawża peress li huma ma jistgħux jagħtu r-rimedju li qed jitlob l-attur.

Illi huwa minnu li din hija kawża ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u li għaliha neċessarjament iwieġeb l-Istat, kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Il-konvenuti Xerri, kif isostnu huma stess, huma l-kerrejja tal-fond, li mxew mal-liġi dejjem u gawdew mill-protezzjoni li tathom. Huma ma jistgħux iwieġbu għal lanjanzi ta' natura konvenzjonali għaliex m'għandhomx poter li jibdlu l-liġi.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[13] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*

[13] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.
(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[14] *irriteniet hekk:*

> *"Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."*

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament. Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi. [15]

Illi din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha.

[14] **Raymond Cassar Torreggiani et. vs AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2013.
[15] F'dawn is-sentenzi li ġejjin il-Qorti ħadet l-istess pożizzjoni bħal f'din is-sentenza kkwotata: **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Margaret Psaila vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2019 mill-Prim Awla, mhux appellata.

Illi kien il-ftehim tal-kirja li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-attur jew l-aventi causa tiegħu u l-konvenuti Xerri, u l-konvenuti huma responsabbli li jwettqu l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenuti Xerri m'għandhomx x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimi kuntradittturi, anke biex bil-preżenza tagħhom fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

Illi in vista tas-suespost din l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Xerri qed tiġi miċħuda.

<u>L-artiklu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Illi l-attur jilmenta fir-rikors promutur tiegħu li sofra ksur tad-dritt tiegħu li ma jkunx diskriminat, kif protett bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan jipprovdi:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.*

Illi minn qari tiegħu kif konfermat minn ġurisprudenza kostanti u twila, dan l-artikolu hu abbinat ma' artikoli oħra tal-Konvenzjoni. Id-diskriminazzjoni trid tkun ippruvata fit-tgawdija ta' drittijiet fundamentali oħra. Għalhekk l-artikolu 14 ma jeżistix waħdu u l-provi prodotti jridu juru li l-attur kien diskriminat fit-tgawdija ta' xi wieħed jew iktar mid-drittijiet fundamentali tiegħu.

Illi f'dan il-każ l-attur ma ressaq l-ebda prova ta' din l-allegata diskriminazzjoni. Lanqas indika fir-rikors promutur ir-raġuni għaliex qed jilmenta dwar dan l-allegat ksur. Lanqas semma jew ressaq provi dwar liema 'status' imsemmi jew maħsub fl-artiklu 14, hu qed jallega ksur tiegħu.

Illi dwat dan l-artikolu 14 l-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *1. L-artiklu 14 hu kumplimentari għad-drittijiet fundamentali l-oħra protetti taħt il-Konvenzjoni. Jagħti garanzija li persuna m'għandhiex tiġi diskriminata fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet li jissemmew fil-Konvenzjoni.*
>
> *2. Fis-sentenza riċenti* ***Mark Formosa v. Avukat Ġenerali*** *li ngħatat fil-31 ta' Mejju 2023, din il-Qorti qalet:*

> *"25. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju huwa wkoll infondat għaliex il-mod kif tressaq l-ilment dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 mill-attur huwa improponibbli. Għalhekk huwa rrelevanti jekk il-konsiderazzjonijiet tal- Ewwel Qorti fil-mertu humiex korretti jew le. Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea m'għandux eżistenza awtonoma, iżda huwa kumplimentari għad-drittijiet l-oħra protetti mill- istess Konvenzjoni. Għalhekk mhuwiex proponibbli lment ibbażat biss fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, peress li tali lment jista' jsir biss jekk jiġi abbinat ma' xi dritt ieħor sanċit mill-Konvenzjoni. Fil-fatt, dan l-artikolu nnifsu jipprovdi illi l-projbizzjoni ta' aġir jew trattament diskriminatorju kontemplata f'dan l-artikolu tirrigwarda l-garanzija tat-"tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni.".*

Kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Molla Sali v. Greece** *(QEDB, 19/12/2018):*

> *"The Court has consistently held that Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols thereto. Article 14 has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded thereby. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of them. The prohibition of discrimination enshrined in Article 14 thus extends beyond the enjoyment of the rights and freedoms which the Convention and the Protocols thereto require each State to guarantee."*

3. Għalhekk, ġaladarba l-attur naqas milli jabbina dan l-ilment ma' xi dritt jew libertà oħra kontemplata fl-istess Konvenzjoni, l-ilment tal-attur a bażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni huwa inammissibli u m'hemmx lok li din il-Qorti tidħol fi kwistjonijiet li jolqtu l-mertu ta' dan l-ilment. [16]

Illi mbagħad fis-sentenza **Ian Bonello vs Avukat tal-Istat et**[17] il-Qorti qalet:

[16] **Ryan Refalo vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023 Rik 797/21.
[17] Deċiża mill-Prim Awla (sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Marzu 2024 u mhux appellata.

L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdità li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995. Fid-deċiżjoni ***Amato Gauci v. Malta****, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:*

*"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (****Petrovic vs Austria****, 27 March 1988). The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory. (omissis) The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

Illi huwa fatt li f'Malta, kull sid ta' proprjeta' mikrija li taqa' taħt ir-reġim ta' liġi ta' qabel l-1995 hu ttrattat preċiżament bl-istess mod. Hu minnu li hemm differenza bejn kif dawn is-sidien kienu trattati u kif kienu trattati s-sidien tal-proprjetajiet mikrija wara l-1995. Pero' skont il-ġurisprudenza, b'daqshekk ma jfissirx li hemm diskriminazzjoni, peress li bidla fir-reġim legali ma tfissirx li hemm diskriminazzjoni. Barra minn hekk, jekk ir-reġim legali hu differenti, wieħed ma jistax iqabbel każ m'ieħor għax mhumiex l-istess (like with like). Għalhekk m'hemmx ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, anke għaliex l-attur ma weriex fit-tgawdija ta' liema dritt qed isofri din l-allegata diskriminazzjoni, u ma nġabet ebda prova li turi kif allegatament saret din id-diskriminazzjoni.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attur qed jallega ksur tad-dritt tal-proprjeta` tiegħu kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-attur igħid li l-Kap 69 ġegħelhom, lilu u lill-aventi causa tiegħu, jirrikonoxxu lill-konvenuti bħala inkwilini, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-attur isostni li l-fatt li kellu bilfors jibqa' jirrikonoxxi lill-istess kerrejja tul is-snin u ġedded il-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Hu jgħid li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-Istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx

eċċessiv[18]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-attur qed jattakka il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakka l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-attur iżda jidher li qed jattakka l-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-attur jgħid li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuti kif ukoll l-attur kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kien jirċievi l-attur żdiedet xi ftit pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm

[18]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario, **Velosa Barreto,** cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that 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 (see, in particular, **Mellacher and Others,** cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

[19] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

3. 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.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[20] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn

[20] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[21]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn hekk, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk, din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% talvalur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de*

[21] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.[22]

Illi għalhekk bl-emendi tal-2021, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data.

Illi l-kera li l-konvenuti Xerri ħallsu fis-sena 2021 kienet ta' €220 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' sebat elef erba' mija ħamsa u għoxrin euro (€7,425) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-konvenuti u dak li seta' jipperċepixxi l-attur.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-attur u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tiegħu, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan sa qabel l-emendi tas-sena 2021.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi ladarba l-attur sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu, hu għandu jirċievi kumpens. L-attur ma ndikax dwar liema perjodu ta' żmien qed jallega li sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Għalhekk il-Qorti se tistabilixxi hi dan il-perjodu, skont il-provi ppreżentati in atti. Din il-kirja ilha għaddejja sa mis-snin sebgħin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta. Mill-1987 sa meta miet missier l-attur, il-kera kien jirċeviha missier l-attur. Imbagħad għal madwar sena, sal-2021, omm l-attur kellha l-użufrutt waqt li l-attur, bħala l-uniku eredi, kellu n-nuda proprjeta'. Imbagħad mal-mewt t'ommu, l-attur, bħala l-uniku eredi, sar sid tal-fond intier.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**[23] il-Qorti qalet:

Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika

[22] Ref **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024: *Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.*

[23] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

> *Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

Dan ifisser li meta fond jintiret mill-eredi universali, il-werriet jidħol fiż-żarbun tas-sid preċedenti, u l-werriet jitqies li hu vittma tal-ksur tad-dritt fundamentali wkoll għall-perjodu meta l-fond kien tal-aventi causa tiegħu. Il-patrimonju li hu jiret, kien iktar baxx milli suppost, peress li l-liġi kienet timponi kera baxxa. Għalhekk f'dan il-każ, l-attur għandu jirċievi kumpens mill-1987, peress li l-fond kien mikri sa mill-inqas minn dakinhar. Għandu jibqa' jirċievi kumpens sal-2021, meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura. Dan għaliex il-ġurisprudenza stabbiliet li l-emendi tal-2021 isibu bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid għat-tgawdija xierqa tal-proprjeta' tiegħu u d-dritt tal-kerrej għall-protezzjoni f'każ fejn il-mezzi tiegħu ma jippermettux li jixtri dar għalih. Dan l-argument kien konfermat f'diversi sentenza fosthom N**utar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[24] fejn il-Qorti qalet:

> *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[25]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In*

[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.
[25] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[26]

Illi għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, ssir referenza ukoll għas-sentenza **Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**[27] fejn il-Qorti applikat 50% minflok ir-rata ta' 20% peress li l-valur lokatizju kif kalkulat skont is-suq kien għoli ħafna u ċertament kien se jkun hemm żminijiet twal fejn il-fond ma kienx se jkun mikri. Dan speċjalment meta wieħed iqis il-pagi u l-ħajja ta' dawk iż-żminijiet. Il-Qorti qalet:

24. Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja

[26] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[27] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023.

tal-valur lokatizju tal-fond matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.

Illi fil-każ odjern il-Qorti jidhrilha li l-valur lokatizzju stabbilit mill-espert ġudizzjarju kien pjuttost għoli, u x'aktarx li kien ikun aktar diffiċli li l-fond in kwistjoni jinkera b'dik ir-rata għolja ta' kera partikolarment fl-aħħar tas-snin tmenin. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li għandha tnaqqas 30% minflok 20% biex tikkumpensa għal dawk is-snin meta l-fond x'aktarx ma kienx se jinkera b'dik il-kera għolja.[28] Hawn ta' min jinnota li l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha **Cauchi vs Malta** hawn fuq kkwotata, qalet li r-rata ta' 20% hija **l-minimu** u li din ir-rata tista' togħla iktar.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1987	€3841	€16 (Lm1.75 x4)[29]
1988	€3841	€16
1989	€3841	€16
1990	€3841	€16
1991	€3841	€16
1992	€4147	€16
1993	€4147	€16
1994	€4147	€16
1995	€4147	€16
1996	€4147	€16
1997	€4871	€16
1998	€4871	€16
1999	€4871	€16
2000	€4871	€16
2001	€4871	€16
2002	€5534	€16
2003	€5534	€16
2004	€5534	€16
2005	€5534	€16
2006	€5534	€16
2007	€6234	€16

[28] Ara f'dan is-sens **Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 118/19.

[29] Kienu ppreżentati irċevuti bejn l-1987 u l-1990.

2008	€6234	€16
2009	€6234	€16
2010	€6234	€185
2011	€6234	€170[30]
2012	€7006	€170
2013	€7006	€170
2014	€7006	€196
2015	€7006	€196
2016	€7006	€196
2017	€7425	€196
2018	€7425	€198
2019	€7425	€200
2020	€7425	€210
2021	€7425	€220
Total	**€195,290**	**€ 2,675**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€195,290
Tnaqqis ta' 30%	€ 58,587
Bilanċ	€ 136,703
Tnaqqis ta' 30% flok 20%	€ 41,011
Bilanċ	€ 95,692
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2,675
Kumpens pekunjarju	**€ 93,017**

Illi għalhekk l-attur jirċievi kumpens pekunjarju ta' tlieta u disgħin elf u sbatax euro (€93,017).

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-attur ma talabx somma partikolari.

Illi hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat**[31] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] 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. L-ewwel nett għaliex il-*

[30] Kienu ppreżentati irċevuti tal-kera għall-perjodu bejn l-2011 u l-2021.
[31] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

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 fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[32] il-Qorti qalet ukoll:

Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.

Illi l-attur akkwista l-fond fl-2001 u beda dawn il-proċeduri fl-2023 u ċioe' madwar tnejn u għoxrin sena wara li akkwista l-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' ħamest elef euro (€5,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi filwaqt li **tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Xerri** dwar il-leġittimu kuntradittur,

- **tilqa' l-ewwel talba limitatament** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tiegħu protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu f'Nru 2, Sqaq Nru 5, Triq Pinto, Ħal Qormi, u dan fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja tal-fond, waqt li tiċħadha in kwantu tirreferi għall-ksur tad-dritt fundamentali kif protett bl-artiklu 14 tal-Konvenzjoni;
- **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;**
- **tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tal-attur** u tiddikjara li l-attur għandu jirċievi kumpens pekunjarju u non pekunjarju minħabba dan il-ksur, għal liema ħlas hu responsabbli l-Avukat tal-Istat, u tillikwida dan il-kumpens fis-somma ta' **tlieta u disgħin elf u sbatax euro (€93,017)** bħala kumpens pekunjarju u **ħamest elef euro (€5,000)** bħala kumpens non pekunjarju u

[32] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-attur, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż kollha, nkluż l-ispejjeż tal-konvenuti konjuġi Xerri, kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR