FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors numru 41/2023

Mary Concetta Debattista assenti detentriċi ta' Passaport Awstraljan (PB2381046) kif debitament rappreżentata mill-mandatarja speċjali tagħha Adalgisa Casingena (K.I.704053M)
vs.
L-Avukat tal-Istat u
Raymond Sant (K.I.278357M) u Rita Sant (K.I.343263M) għal kull interess li jista' ikollhom

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti ippreżentat fit-3 ta' Frar 2023, permezz ta' liema talbet hekk:

> Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, wara r-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti su esposti u bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Sant għall-fond mertu tal-kawża, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti, u dawk li ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni

ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress i il-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, ukoll ai termini tal-liġi;

iii) Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-konvenzjoni għall-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem u tal-libertajiet fundamentali;

iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-liġi;

v) 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 tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-7 ta’ Marzu 2023, fejn oppona għat-talbiet.

3. Rat ir-risposta ta' Raymond Sant u Rita Sant ippreżentata fid-29 ta' Marzu 2023.

4. Rat li b’digriet tat-18 ta’ April 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sa’ Mejju 2021 (fol 36).

5. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fid-29 ta’ Mejju 2023 (fol 41 *et sequitur*), liema rapport ġie maħluf fis-27 ta’ Ġunju 2023 (fol 51).

6. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fis-26 ta’ Marzu 2024.

7. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-25 ta' April 2024.

8. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

9. Rat li fil-verbal tas-7 ta’ Mejju 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

10. Ir-rikorrenti ġiet assenjata l-fond numru 43, 'St. Joan', Triq Nazzareno, Paola permezz ta' kuntratt tad-diviżjoni tat-28 ta' Diċembru 1995 Dok A fol 6 fl-atti tan-nutar Sandro Schembri Adami. Preċedentement għal din id-data, ir-rikorrenti kellha kwart sehem indiviż (1/4) tal-fond in kwistjoni, għaliex il-fond *de quo* kien iddevolva fuq ir-rikorrenti mill-wirt tal-ġenituri Joseph Gauci u Lilian nee Grech. Permezz tal-kuntratt Dok A, ir-rikorrenti u ħutha iddeċidew li l-imsemmi fond jiġi assenjat lir-rikorrenti.

11. L-ante-kawża fit-titolu tar-rikorrenti kien ikkonċeda l-fond in kwistjoni lil ċertu Joseph Mintoff b'titolu sub-enfitewtiku temporanju għal 17-il sena, kif jidher fl-att pubbliku datat 11 ta' Awwissu 1970 fl-atti tan-nutar Dottor George Cassar (Dok C a fol 17).

12. Sussegwentement, Joseph Mintoff kien kera l-imsemmi fond lill-intimati Sant sa mis-snin 80 tmenin, fejn l-intimati Sant kienu jħallsu l-kera fl-ammont ta' €227.50 fis-sena. Meta skada s-sub ċens temporanju mogħti lil Joseph Mintoff, l-ante kawża tar-rikorrenti irrikonoxxew il-kirja mogħtija lill-intimati Sant, u bdew jaċċettaw il-kera mingħand l-intimati Sant. Għaldaqstant, matul is-snin u dan imur lura għal qabel l-1 ta' Ġunju 1995, iċ-ċens kien ġie konvertit f' kera liema kera llum hija protetta mid-dispożizzjonijiet relattivi tal-liġi fil-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

13. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li din il-qorti ghandha tiddeklina milli teżerċita is-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha, għal dak iż-żmien wara Ġunju 2021, stante illi t-talba relatata ma' emendi introdotti permezz tal-istess att hija intempestiva.

14. Fil-paragrafu numru 17 tal-premessi tagħhom ir-rikorrenti sostnew li ġie intavolat każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Mejju 2022, għalhekk ir-rimedju mitlub minnhom huwa limitat għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sal-mument li hija tikseb rimedju quddiem il-Bord. Minkejja dan, fis-sottomissjonijiet tagħha,

ir-rikorrenti xorta waħda lmentat mill-Att XXIV tal-2021, fejn ġie introdott l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrenti issottolinjat li tali emendi xorta waħda ma stabbilewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Nonostante dan, fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti ikkonfermat li permezz tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-ammont ta' kera annwali ogħla għal tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

15. Mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ kif fil-fatt għamlu mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw iżjed dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, stante illi ai termini ta' l-artikolu 4A, ir-rikorrenti llum jistgħu jitolbu li l-kirja tiġi miżjuda, u kif ukoll jitolbu ir-ripreża tal-propjetà tagħhom.

16. F'dan il-kuntest, din il-qorti qed tippreċiża kif senjalat fis-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, li għandha ssir distinzjoni bejn il-perjodu ta' żmien qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Din id-distinzjoni qed issir u proprju għaliex l-emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ma japplikawx b'mod retroattiv, wisq anqas jista' jingħata kumpens lir-rikorrenti għall-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi.[1]

17. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 jiġifieri mill-1 ta' Ġunju 2021, 'il quddiem il-qorti ser tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond il-proviso tal-artikolu 4(2)

[1] Kif ribadit fil-każ fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat**, (235/2019) deċiża mill-Prim Awla Sede Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, fejn ingħad:

> Din il-qorti tikkunsidra iżda li t-talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, jkollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors, u għalhekk ma jindirizzawx allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021, u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni rikorrenti ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-qorti tqis ukoll li l-artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni ta' l-imsemmi artikolu.
> ....
> Kien jinkombi fuq l-istat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern, jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma ntlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021, għaliex kif rajna l-kumpens li s-sid kien qieghed jircievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta tar-rikorrent, huwa baxx wisq. Il-liġi qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet qed tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent. (Ara wkoll **Raymond Caruana et vs L-Avukat tal-Istat et (**650/2021) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fl-4 ta' Ottubru 2022.

tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta[2] u kwalunkwe kumpens għandu jingħata biss sas-sena 2021.

Konsegwentement, din il-qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mat-talba tar-rikorrenti mill-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem.

D. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATI SANT

18. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimati Sant isostnu li m'għandhomx jiġu ikkundannati għall-ksur tad-drittijiet fundamentali stante li huma ċittadini privati u ma jistax ikun misjub li kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi. Inoltre, ġie sostnut li huma dejjem ottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi.

19. Huwa minnu li l-Istat huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet. B'hekk huwa l-istat li għandu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[3]

20. Għaldaqstant ladarba huwa l-Istat, li għandu jwieġeb għall-għemil tiegħu, kemm il darba jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali l-intimati, bħala ċittadini privati ma kisru ebda dritt tar-rikorrenti, għalhekk ma jistgħux jinstabu responsabbli għal danni jew kumpens fil-konfront tar-rikorrenti.

Konsegwentement, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Sant.

E. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

21. Permezz ta' dan il-każ, ir-rikorrenta qed tilmenta li bil-kontinwa okkupazzjoni tal-fond 43, 'St Joan' Triq Nazzareno Paola bis-saħħa tal-liġijiet li ppermettew li l-kera titkompla għal numru ta' snin u li baqgħu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Sant, il-jeddijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

---

[2] Ara **Seaview and Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat** (612/2021) deċiża mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fit-30 ta' Mejju 2024.

[3] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2023 ingħad hekk:

> Il-qorti tagħraf il-fatt il-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq.........Il- ħsieb dejjem kien........ biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju, f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qegħdin jiġu leżi u konsegwentement talbet li jiġi likwidat kumpens għad-danni sofferti.

22. L-Avukat tal-Istat, sostna li abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu s-setgħa jikkontrolla l-proprjetà skond iċ-ċirkostanzi u l-bżonnijiet soċjo-ekonomiċi tal-pajjiż. Ġie sostnut ukoll li permezz tal-Att tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 ġew introdotti miżuri sabiex il-kirja tkun awmentata u jinżamm il-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin.

23. Fir-risposta tagħhom l-intimati Sant sostnew li ma jistax jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali da parti tagħhom, għaliex bħala ċittadini privati, ottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi. Inoltre, ġie sostnut fil-mertu, li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat, u li f'kull każ l-intimati Sant m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun x' ikun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress li huma ma kinux bl-ebda mod involuti fil-promulgazzjoni tal-liġijiet.

Ikkunsidrat

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

24. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> 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-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

25. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat ġie trattat diversi drabi mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-Qorti

Ewropea, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019.[4]

26. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat issottometta li l-Liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti fil-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma maħsuba sabiex jikkontrollaw l-użu tal-propjetá għall-għanijiet soċjali. Fil-fatt, ġie sostnut li dawn il-miżuri ma jammontawx għat-teħid jew espropjazzjoni ta' proprjeta, għaliex minkejja li l-kirja tinsab protetta bil-liġi, sid il-proprjeta xorta għadha r-rikorrenti.

27. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, irrefera wkoll għall-Att XXIV tal-2021. L-Avukat tal-Istat irrefera għall-premessa numru 17 tar-rikorrenti, fejn iddikjarat li r-rimedju mitlub minnha huwa limitat għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, sal-mument li hija tikseb rimedju quddiem il-Bord. Iżda fis-sottomissjonijiet tagħha,

---

[4] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant'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 vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar lartikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

ir-rikorrenti xorta waħda ikkritikat u lmentat dwar l-Att XXIV tal-2021. L-Avukat tal-Istat insista u issottolinja li trid issir distinzjoni bejn l-istat tal-liġi qabel u wara l-emendi tal-Att XXIV tal-2021. Dawn l-emendi ma jindirizzawx il-leżjonijiet passati, iżda permezz ta' dawn l-emendi il-piż li kien qed iġorr is-sid, ġie mtaffi għaliex l-istat permezz tat-test tal-mezzi, ressaq il quddiem mekkaniżmu li permezz tiegħu l-inkwilini l-aktar vulnerabbli jibqgħu protetti filwaqt li dawk l-inkwilini li għandhom il-mezzi sabiex jaħsbu għal rashom, jiġu żgumbrati, b'mod li jista' jkun hemm aktar proporzjonalità u bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

28. Din il-qorti wara li fliet u stħarrġet ir-riżultanzi li joħorġu mill-provi fl-atti tal-każ, tosserva li l-imsemmi fond mertu tal-vertenza odjerna, kien li ingħata b'titolu sub enfitewtiku temporanju lil Joseph Mintoff għal 17 sena mill-11 ta' Awissu 1970.[5] Joseph Mintoff kien kera l-imsemmi fond lill-intimati Sant u l-ante kawża tar-rikorrenti kien beda jaċċetta l-kera liema kera baqgħet aċċettata matul is-snin. Prova tal-ħlas tal-kera li kienet titħallas mill-intimati Sant mis-sena 1984 sas-sena 2023 tinsab esebita f'kopja tal-ktieb tal-kera li jinsab a fol 78 *et sequitur*. Għaldaqstant, jidher li l-kera tal-konjuġi Sant kif ikkonferma Raymond Sant fix-xhieda tiegħu tas-27 ta' Frar 2024, ilha għaddejja għal aktar minn erbgħin sena, huma dejjem ħallsu l-kera u l-kera dejjem ġiet aċċettata b'hekk inħalqet relazzjoni lokatizja.

29. Għalhekk, il-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bil-Kapitolu 69. Jidher evidentement, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti, jirrigwarda ir-relazzjoni lokatizja forzata li kompliet għal diversi snin sal-ġurnata tal-lum, b'kera irriżorja, b'mod li l-kera għoliet biss wara l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, meta wara il-preżentazzjoni tal-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, permezz ta' deċiżjoni tal-bord l-ammont ta' kera fis-sena saret tammonta għal tlett elef u tlett mitt Ewro €3300 fis-sena.

30. Għaldaqstant, l-ilment prinċipali f'dan il-każ, jirrigwarda il-kera fit-termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod li din il-liġi iċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu. Għaldaqstant, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha sostniet, li bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, missier ir-rikorrenti u sussegwentement ir-rikorrenti stess kienu sfurzati illi jkomplu jirrilokaw il-fond in kwistjoni lill-intimati Sant b'kera baxxa, u

[5] Dok C fol 17.

proprju għalhekk ma żammx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex kien hemm relazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin għal perjodu indefinit. Fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrenta għamlet riferenza wkoll għall-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod li kirja in kwistjoni baqgħet tiġġedded minn sena għal sena hekk kif soġġett għall-istess rata irriżorja ta' kera.

31. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenta tirreferi wkoll għall-emendi tal-Att X tal-2009. Kif joħroġ mill-kopji tar-riċevuti tal-ħlas tal-kera esebiti fl-atti mis-sena 1984 sas-sena 2009, l-intimati baqgħu jħallsu l-kera ta' €126.00 fis-sena. Abbażi tad-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli 1531B u 1531C tal-Kodiċi Ċivili, il-kera annwali kienet għoliet għal €185.00 fis-sena. Sussegwentement, wara l-preżentazzjoni ta' każ quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fil-31 ta' Mejju 2022, il-kera gholiet permezz ta' deċiżjoni ta' dak il-Bord fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro €3300 fis-sena.

32. Madankollu din il-qorti tqis li l-fatt li r-rikorrenti ipprovat timmeljora u iżżid l-ammont tal-kera ma jfissirx li ma kienx hemm distakk enormi bejn id-drittijiet tar-rikorrenti, u dawk tal-intimati Sant matul il-medda ta' snin.

33. Dan il-prinċipju isib komfort ukoll fil-ġurisprudenza nostrana, fejn din il-qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pulliċino et vs. L-Avukat Ġenerali et**, irribadiet illi l-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara wkoll **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-7 ta' Frar 2017)[6]

---

[6] Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

> Jibqa' fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu, kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fiz-żmien għar- rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Jirriżulta għalhekk, illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk, ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

34. Infatti, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta’ proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

35. Billi għalhekk il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, anke li kieku ir-rikorrenti ippreżentat każ quddiem il-Bord qabel il-2021, il-bord huwa dejjem kostrett b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif ipperċepit fid-dispożizzjonijiet tal-liġi. Fil-fatt, huwa għalhekk li ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha, ippreċiżat u irreferiet kif il-kera żdiedet permezz tal-emendi, fosthom l-Att X tal-2009 fejn il-leġiżlatur introduċa emendi għall-Kapitolu 16 li kellhom jindirizzaw l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Madankollu, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li dawn l-emendi ma setgħux ikunu ta' konfort għaliha meta jitqies li l-kera fis-sena li setgħu jipperċepixxu r-rikorrenti wara iż-żidiet skond dawn l-emendi, ma kinux jammontaw għal aktar minn mija tmienja u disgħin Ewro €126 fis-sena, b'mod li b'dan l-ammont kien għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali u d-dritt għat-tgawdija tal-propjetà tagħhom.

36. F’dan ir-rigward il-każ deċiż mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta** (40246/18) tad-9 ta' Ġunju 2020 ingħad is-segwenti:

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

37. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti rreferiet għall-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs. Avukat tal-Istat** deċiża fl-20 ta' Ottubru 2022, fejn ġie deċiż li r-rikorrenti kienet limitata kemm fl-ammont ta’ kera li setgħet titlob kif ukoll fil-possibilita

tat-teħid lura tal-proprjeta. F'dawn il-każijiet, il-kirja kienet tiġġedded bis-saħħa tal-Liġi u l-każijiet li fihom sid il-kera setgħa jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera biex ma jġeddidx il-kirja kienu limitati filwaqt li l-awment fil-kera fil-kera kien suġġett għal capping. Inoltre, din il-Liġi kienet tirrendi inċert meta s-sidien setgħu jieħdu lura l-proprjeta tagħhom.

38. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għal kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

39. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

40. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji
(i) tal-legalità,
(ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u
(iii) tal-bilanċ ġust.

41. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat u l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

42. Referibbilment għall-eċċezzjoni u sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat - li l-Istat għandu kull jedd sabiex jghaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa fl-interess ġenerali - din il-qorti tqis li mhux kontestat li l-Istat għandu din id-diskrezzjoni kif ukoll li l-għan wara dik il-Liġi kien leġittimu. Għalkemm fil-każ in eżami ma kienx hemm teħid forzuż ta' propjetà, jirriżulta li dawk il-liġijiet lamentati mir-rikorrenta ħolqu kontroll fl-użu tal-proprjetà. Fl-operazzjoni tagħhom dawn il-Liġijiet għalkemm riedu joħolqu protezzjoni ta' interess ġenerali minn naħa,

ma rnexxielhomx joħolqu l-bilanċ u l-proporzjonalità meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin.

43. Anke jekk bl-emendi tal-2009 l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta,[7] is-sitwazzjoni tas-sidien ġiet imtejjba, fil-każ bħal dak tar-rikorrenti fejn il-kirja tal-fond kienet saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995, kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-ante kawża tagħha kienu marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak provdut bl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.[8] Dan baqgħa għalhekk iwassal għal sproporzjon u nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini għal dak tas-sidien. Fuq dan il-punt, il-QEDB fil-każ **James vs United Kingdom** deċiż fis-sena 1986, qalet li:

> ....a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[9]

44. Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 intqal:

> Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-

[7] 1.Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni, li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, titla' għal dan l-ammont.

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija, ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

2. F'kull każ imsemmi fis-subartikolu wieħed, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ċaqliq għall-mod li bih tkun żied li l-liġi tal-inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-ewwel ta' Jannar 2013;

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010, aktar minn €185 fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-partijiet ikunu qablu fuq metodu taż-żieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

[8] Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skond l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-bord.

[9] Ara wkoll **Bramelid vs. Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.

> ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.
>
> Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

45. Għalhekk għalkemm l-Istat għandu dover u d-dritt li jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, mill-banda l-oħra l-individwu ma għandux ikun imċaħħad mill-użu liberu tal-propjetà tiegħu - għal ħafna snin u b'kera baxx – biex jagħmel tajjeb għad-dmir tal-Istat li jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti għal min ma għandux il-mezzi. Dan it-tip t'intervent ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali taħt l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

46. F'dan il-każ il-perit tekniku Mario Cassar indika li l-proprjetà in kwistjoni tiswa €205,000. Huwa stabbilixxa wkoll il-valur lokatizju tagħha matul is-snin. Huwa minnu li dan ir-rapport, bħal kull rapport tekniku ieħor ikun fih element inevitabbli ta' soġġettività. Kif muri mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, valutazzjoni peritali differenti twassal għal figuri differenti fuq l-istess propjetà u li jistgħu jinfluwixxu fuq il-valur lokatizju aħħari. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni fis-sottomissjonijiet, li fid-dawl ta' dan u fid-dawl tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li diġà ingħatat f'dan il-każ, kwalunkwe dikjarazzjoni ta' l-adeżjoni għandha tkun limitata sal-perjodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Madankollu, xorta jrid jiġi analizzat jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li kienet qed tirċievi r-rikorrenti u l-ante kawża tagħha.

47. Din il-qorti ser toqgħod fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-Perit Tekniku Mario Cassar li ta l-valuri lokatizji annwali għad-diversi snin kif elenkati fir-rapport tiegħu. Fis-sena 2021 l-ammont ta' kera annwali kellu jkun dak ta' sitt elef mija u ħamsin Ewro (€6,150). Għal dik is-sena, l-intimati Sant ħalsu l-ammont ta' mitejn u ħmistax il-euro (€215). Dan juri diskrepanza kbira li tirrifletti preċiżament dak l-isproporzjon u n-nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien għal dak tal-inkwilini u li l-ġurisprudenza patrija u dik Ewropea tisħaq fuqu.

48. Għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, din il-qorti tqis li r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan billi tinsab kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk, l-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sejra tintlaqa', filwaqt li l-Qorti sejra tirrespinġi it-tieni, ir-raba', il-ħames, is-seba' u t-tmiem, eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

F'dan ir-rigward, il-Qorti sejra tiċħad ukoll it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati Sant.

Dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti minħabba l-ksur

49. Ir-rikorrenti akkwistat l-intier tal-proprjetà in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Diċembru 1995. Preċedentement għal din id-data, jirriżulta li l-fond kien iddevolva fuqha u fuq ħutha John Andrew Gauci, Joseph Mary Gauci u Adalgisa Casingena.

50. Ir-rikorrenti kienet eredi universali ta' missierha Joseph Gauci, flimkien mat-tliet persuni hawn fuq imsemmija. Iżda, kien biss permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Diċembru 1995, li l-fond mertu ta' dan il-każ, ġie assenjat lilha fl-intier. Illi kif sewwa sottomess mill-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet tiegħu, sabiex ir-rikorrenti titqies li daħlet fiż-żarbun tal-ġenituri tagħha, dan irid jitqies, fi kwart (1/4) biss tas-sehem indiviż, li hija kienet tipposjedi, preċedentement għat-28 ta' Diċembru 1995.[10] Infatti, dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-propjetà permezz ta' wirt, u mhux akkwista b'donazzjoni jew kuntratt ta' bejgħ.

51. Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza reċenti appena ċitata, ir-rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-ġenituri tagħha *qua* eredi, għax

[10] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

daqstant jgħodd il-perjodu relevanti li matulu l-ante kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo,* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022, dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987, meta daħal fis-seħħ il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

52. Permezz tal-att ta' diviżjoni, ir-rikorrenti kien messha l-fond in kwistjoni. Għalhekk, huwa biss mill-bidu tas-sena 1996 (ġaladarba l-kuntratt ta' diviżjoni huwa datat 28 ta' Dicembru 1995) li ir-rikorrenti hija intitolata għal kumpens sħiħ. Qabel is-sena 1996, ir-rikorrenti kienet werrieta flimkien ma' tlett ħutha oħra (fol 6 et sequitur), u għalhekk ir-rikorrenti hija intitolata għal kwart tal-kumpens mis-sena 1987.[11]

53. Għalhekk, f'dan il-każ dak pretiż mir-rikorrenti bħala kumpens ser jibda jiddekorri mill-1 ta' Mejju 1987 sal-31 ta' Mejju 2021.

54. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 41 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-fond mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2021 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987	€ 723
Sena 1988	€ 723
Sena 1989	€ 723
Sena 1990	€ 723
Sena 1991	€ 723
Sena 1992	€ 990
Sena 1993	€ 990
Sena 1994	€ 990
Sena 1995	€ 990
Sena 1996	€ 990
Sena 1997	€ 1357
Sena 1998	€ 1357
Sena 1999	€ 1357
Sena 2000	€ 1357
Sena 2001	€ 1357
Sena 2002	€ 1859
Sena 2003	€ 1859
Sena 2004	€ 1859
Sena 2005	€ 1859

[11] Ara wkoll **Doris Refalo et vs. Awtorita tad-Djar et** (449/2021) deċiża mill-Prim Awla Civili Sede Kostituzzjonali fit-8 ta' Mejju 2023.

Sena 2006	€ 1859
Sena 2007	€ 2547
Sena 2008	€ 2547
Sena 2009	€ 2547
Sena 2010	€ 2547
Sena 2011	€ 2547
Sena 2012	€ 3489
Sena 2013	€ 3489
Sena 2014	€ 3489
Sena 2015	€ 3489
Sena 2016	€ 3489
Sena 2017	€ 4781
Sena 2018	€ 4781
Sena 2019	€ 4781
Sena 2020	€ 4781
Sena 2021	€ 6150

55. Jiġi ppreċiżat li hawnhekk si tratta ta' kirja residenzjali. Kif ritenut riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali[12] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta**(14013/19), deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Ġunju 2021.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

56. Minħabba r-raġunijiet diġa spjegati, din il-qorti ser taqsam il-kalkoli tagħha fuq żewġ perjodi :
A: mit-30 t'April 1987 sal-aħħar tas-sena 1995
B: mis-sena 1996 sal-31 ta' Mejju 2021.

57. Mit-30 t'April 1987 sal-aħħar tas-sena 1995 l-ammont ta' kera totali kalkolat mill-Perit Tekniku kien jammonta għal €7090. Iżda s-sehem tar-rikorrenta minnu kien dak ta' kwart li allura jammonta għal **€1834**.

[12] Ara **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonlai fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023; **Francesca Stivala vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2023.

58. Imbagħad mill-1996 sal-31 ta' Mejju 2021 l-ammont ta' kera kalkolat mill-Perit tekniku jammonta għal **€68,918**.

59. It-total ta' kera maħdum mill-Perit tekniku allura jammonta għal **€70,752**.

60. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

30% għall-għan leġittimu tal-liġi = (€70,752x30% = €21226; €70,752-€21226 =) **€49,526**

61. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat: (€49,526x20% = €9905; €49,526-€9905 = **€39,621**).

62. Minn dan l-ammont ta' **€39,621** irid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

63. Il-kera ipperċepita matul is-snin kollha ser tiġi komputata hekk:

64. Fis-sottomisjonijiet tar-rikorrenti fol 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet ġie elenkat, l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin. Dawn l-ammonti jinsabu ben konfermati mill-provi, għaliex iż-żieda fl-ammont tal-kera permezz ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tibda mis-sena 2022. Qed jingħad li l-ammont ta' kera imħallsa mis-sena 1987 sas-sena 2021, kif jidher hemmhekk elenkat fis-sottomissjonijiet esebiti, jammontaw għal = €5,167.27.

65. Mill-ammont ta' **€39,621** jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont ta' €5,167, biex b'hekk l-ammont ta' danni pekunjarji jammonta għal **€34,454**.

66. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' **€3000** bħala kumpens non-pekunarju.

67. Għalhekk, il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **€37,454**.

68. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi il-Qorti qegħda:

1. **Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat limitatament għal dak li għandu x’jaqsam mat-talba tar-rikorrenti mill-1 ta’ Ġunju 2021 filwaqt li tilqa’ wkoll is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, billi ssir distinzjoni qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u wara l-introduzzjoni tiegħu filwaqt li li tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;**
2. **Tilqa' l-ewwel u r-raba’ eċċezzjonijiet tal-intimati Sant filwaqt li tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimati Sant fil-mertu.**
3. **Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u għalhekk tiddikjara li fl-isfond taċ-ċirkostanzi u fatti esposti fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati għall-fond mertu tal-kawża kien sar bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u minħabba f’hekk ir-rikorrenti hija intitolata għal kumpens xieraq fiċ-ċirkostanzi;**
4. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba li ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli skont il-liġijiet viġenti ma kienetx tirrifletti l-valur lokatizju ai termini tal-liġi.**
5. **Tilqa' it-tielet talba u tillikwida l-kumpens u d-danni pekunarji u non-pekunarji fl-ammont totali ta’ sebgħa u tletin elf erba’ mija erbgħa u ħamsin euro (<u>€37,454)</u>.**
6. **Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens u danni fl-ammont ta' sebgħa u tletin elf erba’ mija erbgħa u ħamsin euro (<u>€37,454),</u> bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza.**

Spejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Ft/Aaron M. Bugeja,
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur