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

Illum 06 ta' Novembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 59/2023 AF

George Caruana

Philip Caruana u Catherine Caruana

Joseph Philip Caruana u Rose konjugi Caruana

Benjamin Caruana u Grace Caruana

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti George Caruana, Philip Caruana u Catherine Caruana, Joseph Philip Caruana u Rose konjugi Caruana, Benjamin Caruana u Grace Caruana, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'kuntratt tad-29 ta' Frar 1968 fl-Atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bhala '**DOK A**', l-esponenti, flimkien ma' huthom, akkwistaw il-fond **3, Campis Street, Haz-Zebbug**, li kien mikri lil John Mizzi **(K.I. 731231M)**, versu l-kera ta' **€185 fis-sena.**

Il-fond in kwistjoni kien originarjament mikri lil Joseph Camilleri missier il-mara ta' John Mizzi, li t-tnejn kemm huma ippremorjawh u wara li miet Joseph Camilleri, l-kirja intirtet minn bintu Emily Mizzi li kienet tghix mieghu flimkien ma' zewgha John Mizzi.

Emily Mizzi mietet ukoll qabel John Mizzi u fil-fond in kwistjoni baqa' jghix John Mizzi kif jirrizulta mir-registru elettorali tal-Elezzjoni Generali ta' April 2021, li kopja tieghu qeghdha tigi hawn anenssa u mmarkata bhala '**DOK B**'.

John Mizzi gie rikoverat f'dar tal-Anzjani f'Roseville, St Anthony Street, Attard u rritorna c-cwievet lis-sidien fis-sena 2021.

Il-fond in kwistjoni kien soggett ghal kirja taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta *stante* li kien ilu mikri lil Joseph Camilleri ghal dawn l-ahhar 80 sena u wara l-mewt tieghu, ai termini tal-Art. 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-fond intiret *ex lege* minn bintu Emily Mizzi u zewga John Mizzi.

Ghalhekk, il-kera originarjament kienet ta' Lm11 fis-sena kif jirrizulta mill-ircevuta tat-30 ta' April 1970, f'**DOK C1** fil-process, u bl-intoduzzjoni tal-Att X tal-2009 mill-1 ta' Jannar 2010 din saret **€185 fis-sena** skond **DOK C2** fil-process.

Il-kirja ma saritx bil-miktub imma b'semplici ricevuta skond kif jirrizulta minn kopji fotostatici tal-ktieb tal-ircevuti hawn anness u mmarkat bhala '**DOK C1 u DOK C2**'. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt tal-uzu tal-proprjetà taghhom u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien *stante* li ma setghux jitterminaw il-kirja ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif imsemmi, l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat skond certifikat ta' non-dekontroll hawn anness u mmarkat bhala '**DOK D**'.

L-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi huma miżeri għall-aħħar meta pparagunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

Ir-rikorrenti sal-lum ghadhom qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq.

Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom oltre li l-istess ligi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini.

Ir-rikorrenti ma kelhomx rimedju effettiv iehor ai tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq tal-lum.

Dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard

Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

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

Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97**, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '**Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09**, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u '**R&L, s.r.o. and Others' §108**) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu *sia* danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew tul iz-zmien, *ossia* mill-1 ta' Awwissu 1987 sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69

tal-Ligijiet ta' Malta ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond **3, Campis Street, Haz-Zebbug,** proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-inkwilin John Mizzi li kien ittermina l-kirja f'Dicembru tal-2021 tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens ta' danni pekunjarji u non pekunjarji mill-1 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non pekunjarji, oltre l-imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat id-dokumenti annessi.

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

It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond 3, Campis Street, Ħaż-Żebbuġ.

Mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom daħlu f'kirja ma' Joseph Camilleri b'mod volontarju u għalhekk m'għandux jinsab ksur tal-jedd tal-proprjetà għaliex kien sid il-kera stess li ffissa l-kera bi qbil mal-kerrej u dan mingħajr ebda intervent min-naħa tal-Istat. Kien sid il-kera li għażel li joqgħod għal-liġi li kienet tirregola t-tiġdid u ż-żieda fil-kera. Dan għaliex, tmenin sena ilu, meta allegatament inħolqot il-kirja odjerna, kien hemm ġa fis-seħħ l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Ħadd ma ġiegħel lil sid il-kera jidħol f'kirja protetta u la dan hu hekk, l-istess rikorrenti ma jistgħux jinqdew b'din il-kawża biex iħassru dak li ġie miftiehem minn sid il-kera u l-kerrej.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll li r-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm fetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati. Barra minn hekk, il-kirjiet għolew drastikament dawn l-aħħar ftit snin u żgur li mhux mill-1987, jiġifieri mid-data li qed jitolbu r-rikorrenti. Kwindi, kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt ukoll.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Sean Buttigieg, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2023 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-7 ta' Novembru 2023.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

Wara li ssolleva eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimat rrespinġa il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond numru 3, Triq Campis, Ħaż-Żebbuġ. Fis-sena 2021 il-fond ġie liberat mill-inkwilin li rritorna ċ-ċwievet.

Oriġinarjament il-fond kien mikri lil Joseph Camilleri u meta dan ġie nieqes il-kirja ntirtet minn bintu Emily Mizzi li kienet tgħix fil-post flimkien ma' żewġha John Mizzi.

Fis-sena 1968 il-kera kienet fis-somma ta' Lm11 ekwivalenti għal €26 li fis-sena 2010 għoliet għal €185 bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Prova tat-Titolu

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà *de quo*.

Mill-atti jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawża b'kuntratt tad-29 ta' Frar 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut. Din il-prova ma ġietx kontestata.

Il-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan id-dritt huwa garantit ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilin id-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-*quantum* tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-konċessjoni oriġinali tirrisali għas-sena 1969.

Peress illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħha sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Agħar minn hekk, is-sidien kienu kostretti josservaw l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellhom ebda setgha li jvarjaw tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali fl-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni

kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap. 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social*

and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-*

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

[2] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

tenant relationship for an indefinite period of time.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Fid-dawl tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mill-1987 sal-2021. Ir-raġuni ta' din il-limitazzjoni hija marbuta primarjament mal-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[4] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perijodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[5]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Il-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod fil-kalkolu tal-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f'dan ir-rigward. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

---

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

[5] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

"27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€600
1992	€1,000
1997	€1,300
2002	€1,500
2007	€2,800
2012	€3,100
2017	€3,500
2022	€7,400

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €68,583.33[6]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30%

[6] **€3,000** (€600 x 5) + **€5,000** (€1,000 x 5) + **€6,500** (€1,300 x 5) + **€7,500** (€1,500 x 5) + **€14,000** (€2,800 x 5) + **€15,500** (€3,100 x 5) + **€14,000** (€3,500 x 4 (għas-snin 2017 sa 2020)) + **€3,083.33** (€7,400 ÷ 12 = €616.67 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€68,583.33**

imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€38,406.66**[7].

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kera oriġinali kienet fis-somma ta' Lm11 ekwivalenti għal €26 fis-sena li fis-sena 2010 għoliet għal €185. Għalhekk, it-total ta' kera perċepit bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 jammonta għas-somma ta' €2,607[8].

Mis-somma ta' €38,406.66 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu relattiv. Dan iwassal għas-somma ta' **€35,799.66** li trid titħallas lir-rikorrenti *qua* kumpens pekunjarju totali dovut lilhom għal-leżjoni subita.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€10,000** tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat.

2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba u tiddikjara li b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

[7] €68,583.33 – 30% = €48,008.33 – 20% = **€38,406.66**

[8] €572 (€26 x 22 (għas-snin 1987 sa 2009)) + €2,035 (€185 x 11) = **€2,607**

3. Tilqa’ t-tielet, ir-raba’ u l-ħames talba billi waqt illi tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta’ ħamsa u erbgħin elf seba’ mija disa’ u disgħin ewro u sitta u sittin ewro ċenteżmu (€45,799.66), tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat inkluż l-imgħax legali dekorribbli minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat. [9]

IMHALLEF

DEP/REG

[9] Dan il-kliem ġie miżjud b’digriet tal-Qorti tas-7 ta’ Jannar 2025.