FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024.

Kawża Nru. 7

Rik. Nru. 460/2022 ISB

Esther Tabone (K.I. 494234M)

Vs

Avukat tal-Istat

Antonia k/a Nina Attard (K.I. 740447M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Esther Tabone** tal-5 ta' Settembru 2022 u li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-*

operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIV tal-2021, liema ligijiet qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Antonia Attard tal-fond 211, Triq Sant Anglu Zejtun waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni li jinkludu danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u dan ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

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

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi.*

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi l-genituri tar-rikorrenti u cioe` Benigno u Carmela Gatt kienu proprjetarji tal-fond numru 211, Triq Sant Anglu, Zejtun.*

2. *Illi Benigno u Carmela Gatt mietu fil-21 ta' Novembru 1967 u fit- 2 ta' Jannar 1998 rispettivament u huma kienu hallew testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 6 t'April 1960 li fih kienu innominaw lill-xulxin uzufruttwarji generali reciprokament filwaqt li hallew bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidom kollu lit-8 uliedom.*

3. *Illi l-fond numru 211, Triq Sant Anglu, Zejtun, ippervjena fuq ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 27 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****, fejn l-imsemmija Esther Tabone flimkien ma' hutha Rosette Vella, Doris Attard, Consigila sive Maria Consiglia sive Concetta Grech, Mary Falzon, Salvatore Gatt, Anthony Gatt u Joseph Gatt, iddividew il-proprjeta`jiet kollha li kellhom in komuni bejniethom mill-istess wirt tal-genituri taghhom.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lil Antonia Attard bil-kera ta' €210, liema kirja giet awmentata f'dan l-ammont permezz ta' l-Att X tal-2009.*

5. *Illi din il-kirja inghatat lill-intimata mill-genituri tar-rikorrenti ossia Benigno u Carmela Gatt u wara li intirtet mill-ahwa kollha giet f'idejn ir-rikorrenti permezz tad-divizjoni imsemmija.*

6. *Illi din il-kirja ghaldaqstant tirrisali ghal ghexieren ta' snin fejn l-intimata Attard illum il-gurnata qed thallas l-ammont ta' €210 kirja u dan wara li sas-sena 2010 kienet thallas biss €93 fis-sena.*

7. *Illi l-inkwilina Attard ilha tokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil taht titolu ta' kirja ta' kera stabbilit u mizmum taht id-dizpozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta flimkien mad-dizpozizzjonijiet ta' l-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

8. *Illi ghalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq ghexieren ta' snin ilu, partikolarment f'din il-lokalita` li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja ghal dak li l-fond kien jinkera f'kull zmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 abbazi tal-ligijiet fuq indikati u kienet tkun soggetta ghar-rekwizizzjoni li fis-snin sebghin u tmenin kien johorgu bil-hafna.*

9. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €210 fis-sena ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini ta' l-istess ligi, ir-rata tal-kera kienet qed tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar.*

10. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonailta bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur*

tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva biex jiehu hsieb hwejjgu u biex jevita r-rekwizizzjoni.

11. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita` tat-tehid lura tal-proprjeta`, in-nuqqas ta' salvagwardi procedurali, iz-zieda fil-livell ta' l-ghixien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

12. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellha id-drittijiet taghha miksura taht l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandha dritt tircievi kumpens a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi giet privata minghajr ma inghatat kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha.*

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

14. *Illi jsewgi li r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyler vs Italy nru. 33201/96, J.A.Pye (Oxford) Ltd and J.A.Pye (Oxford Land Ltd vs the United Kingdom nru 44302/02 u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita` kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru.41696/07 tal-21 ta' Dicembru 2010.*

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta` taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nniffsu bhala inkwilin meta mhux jikkostitiwixxi kontroll ta' l-uzu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide <u>Hutten-</u>*

<u>Czapska vs Poland</u> nru. 35014/97, <u>Bitto and Others vs Slovakia</u>, nru 30255/09).

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

17. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga` kellha okkazzjoni tikkumenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jig imcahhad mill-uzu liberu tal-proprjeta` ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera baxx, jammonta ghal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "<u>Ghigo vs Malta</u>" deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta` tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bhala kera.*

18. *Illi fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabiet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "<u>Franco Buttigieg & Others Vs Malta</u>" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "<u>Albert Cassar Vs Malta"</u> deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

19. *Illi fil-kawzi citata "Fleri Soler & Camilleri Vs Malta" l-Qorti sostniet illi "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."*

20. *Illi fid-dawl tad-decizjonijiet imsemmija, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali taghha kif stabbilit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 5 sa fol 13).

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Settembru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-28 ta' Novembru 2022 fl-10:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fis-26 ta' Ottubru 2022 (fol 15) li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u dan anke skond it-talbiet tar-rikorrenti), ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà 211 Triq Sant Anġlu, Żejtun, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. *Illi **in linea preliminari, r-rikorrenti** għanda (1) tindika u tipprova d-data minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni (2) li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (3) tikkonferma illi l-ilment tagħha huwa rigward il-Kapitolu 69 fl-istat tiegħu qabel daħlu l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV nhar it-28 ta' Mejju 2021;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u **in linea preliminari,** jekk l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda allegazzjoni ta' vjolazzjoni kurrenti abbażi tal-liġijiet viġenti wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante illi t-talba relatata ma emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju **għas-suespost u fil-mertu**, 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 elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. *Illi fir-rigward **tal-ewwel talba**, l-esponent jeċepixxi illi l-fatt waħdu li l-Kapitolu 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni mhux fih innifsu leżiv. Fuq kollox l-Istat għandu marġini ta' apprezzament usa' fejn jidħol il-kontroll tal-użu tal-propjeta'. Dan huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla l-proprjetà ta' individwi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – ċertament dan mhux il-każ. Illi fuq kollox u mingħajr l-ebda preġudizzju oltre milli wieħed jista' jirrikorri għat-test tal-meżżi, l-istess kirja tintemm mal-aħħar inkwilin rikonoxxut;*

5. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju jiġi eċċepit illi l-Att XXIV tal-2021 li emenda l-kapitolu 69, wassal għall-emendi lill-istess kaptiolu, tant li mhux biss tista' tiġi aġġustata l-kirja iżda jista' wkoll jiġi deċiż li ma baqax lok għall-protezzjoni tal-inkwilinat jekk ikun il-każ;*

6. *Illi **b'referenza lejn it-tieni, t-tielet u r-raba' talba** r-rikorrenti m'għandomx raġun iqajjmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;*

7. *Illi konsegwentement l-istess talbiet għandhom ikunu miċħuda;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** ta' **Antonia k/a Nina Attard** intavolata fl-1 ta' Novembru 2022 (fol 18) li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li tressaq provi li hija ma kellhiex rimedju effettivi u ordinarji alternattivi biex tottjenu rimedji għal-lanjanzi epurati minnha f'din il-proċedura.

2. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponeneti teċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklima milli teserċita is-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

3. Illi l-intimata ma għandhiex tirrispondi dwar il-validita' ta' liġijiet li qegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan għaliex, qua ċittadin hija ma hiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħda sempliċiment tipprevalixxu ruħha mill-provedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament validi.

4. Illi t-talbiet l-oħra kollha ma għandhomx jiġu akkolti la fil-mertu u anqas fid-dritt, għar-raġunijiet li ser jiġu mgħotija waqt is-smiegħ tal-każ;

5. Illi l-esponenti dejjem mxiet skont id-disposizzionijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilin idoneia ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta koll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallset fil-ħin il-kera dovuta, fl-ammont dovut ai termini tal-artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, w għalhekk ma għandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta dan, u ma għandhiex tiġi kkundannata la responsabbli għad-danni, u konsegwentament lanqas responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni;

6. Illi dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u toqgħodu fih waħidha flimkien ma' binha Silfrank Attard sa minn twelidu;

7. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza m'għandhiex tinstab ħatja ta ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif allegat mill-istess rikorrenti;

8. Illi fir-rigward tat-talbiet (2), (3) u (4), dawn ma humiex diretti kontra l-esponenti, u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda kontra l-istess;

9. Illi l-esponenti ma għandhiex issofru ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri kif mitlub fir-rikors promotur

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 ngħata digriet li permezz tiegħu ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' ħames snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fit-12 ta' Ġunju 2023 (fol 31 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023 xehdet **Antonia Attard**. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti magħmula fl-istess seduta - li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-nota tal-intimata Antonia Attard tal-21 ta' Lulju 2021 (fol 52) li permezz tagħha ppreżentat erba' dokumenti (fol 53 sa fol 70) – ta' liema l-Qorti ħadet konjizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu u l-Qorti ddikjarat provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti ppreżentat kopja ta' Att ta' Diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia data 27 ta' Settembru 2005, minn fejn jirriżulta li l-propjeta' mertu ta' din il-vertenza, u ċioe', il-fond bin-numru **211, Triq Sant' Anġlu, Żejtun** kienet ġiet akkwistata fl-interita' tagħha minnha u dana wara l-mewt tal-ġenituri tagħha li mietu fl-1967 u l-1998 u permezz ta' testament fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro tas-6 t'April 1960, kienu ħallew lir-rikorrenti flimkien mas-seba' ħutha bħala eredi universali tagħhom.

Fix-xhieda tagħha, **Antonia Attard** tgħid li hi toqgħod fil-fond bin-numru 6, Triq Joe Attard, fiż-Żejtun. Tikkonferma li tħallas il-kera lir-rikorrenti, Esther Tabone fl-ammont ta' mitejn u għoxrin Ewro (€220) fis-sena, liema kera ilha tħallas minn dejjem. Tgħid li qabel kienet tħallas il-kera lil omm u missier l-istess rikorrenti. Tikkonferma li kien hemm sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-kera ġiet awmentata għall-ammont ta' elfejn, tmien mija u disgħin Ewro (€2,890) fis-sena.

Ix-xhud ippreżentat numru ta' dokumenti, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom, li jikkonsistu fis-segwenti:

Dok 1: Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Esther Tabone vs Antonia Attard k/a Nina et** deċiża fid-9 ta' Marzu 2023, minn fejn jirriżulta li l-indirizz tal-fond 211, Triq Sant' Anġlu Żejtun, inbidel għal 6, Triq Joe Attard, Żejtun u l-kera ġiet awmentata fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

Dok 2: Korrispondenza mal-Awtorita' tad-Djar dwar is-sussidju tal-kera fuq il-fond *de quo*.

Dok 3: Kopja tal-kotba tal-kera għall-perjodu mis-sena 2021 u sas-sena 2023

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fis-16 ta' Jannar 2023 (fol 22 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tletin elf Ewro (€130,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€588 fis-sena	€2,940 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€840 fis-sena	€4,200 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,260 fis-sena	€6,300 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,890 fis-sena	€9,450 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€2,520 fis-sena	€12,600 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€2,730 fis-sena	€13,650 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€4,200 fis-sena	€21,000 ta' ħames snin
2022	€5,400 fis-sena	€5,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' ħamsa u sebgħin elf, ħames mija u erbgħin Ewro (€75,540) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti tgħid li minn meta saret sid tal-propjeta', il-propjeta' kienet diġa' mikrija lill-inkwilina u hi ma kellha ebda jedd la li tieħu l-pussess tal-fond u lanqas li tgħolli l-kera u dan bi preġudizzju tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Tissottometti li ladarba llum hemm ġurisprudenza stabbilita dwar dan, illimitat is-sottomissjonijiet tagħha għal kumpens.

Issotni li oltre minn hekk, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, lanqas ma kien jeżisti rimedju effettiv, u minkejja l-introduzzjoni tal-imsemmi att, dan huwa applikabbli biss minn Ġunju 2021, mentri l-ksur fil-konfront tar-rikorrenti beda jseħħ mis-6 ta' Novembru 2000 meta ġiet donata l-fond *de quo.*

Issostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji u tgħid li għandu jsir l-istess f'dan il-każ, oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li mhuwiex sodisfatt bil-prova tat-titolu u dana stante primarjament li l-kopja tal-att ta' diviżjoni esebit fih paġni neqsin u b'hekk mhux ċar li l-propjeta' għaddiet għand ir-rikorrenti, u t-tieni nett jagħmel referenza għal żewġ indirizzi differenti mingħajr ebda indikazzjoni li b'xi mod jirreferu għall-istess fond.

Dwar l-eċċezzjoni dwar il-provi tal-kirja jsostni li anke hawnhekk m'hemm ebda prova li turi li l-fond verament ġie mikri qabel l-1995 u lanqas li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat, u b'hekk ma jistax jiġi stabbilit liema liġi tapplika. Jgħid li l-unika prova miġjuba huma rċevuti tal-kera mis-sena 2021.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni in vista tal-ġurisprudenza vasta, illimita ruħu fis-sottomissjonijiet biss dwar il-proporzjonalita' fl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward, isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera u dana stante li l-imsemmi artikolu ma jiggarantixxix kumpens sħiħ għall-ġeneralita' tal-każijiet kollha. Isostni li bid-dħul tal-emendi fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera setgħet tiġi aġġustata. Oltre minn hekk, l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 l-kera tista tiżdied għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-propjeta.

Fir-rigward tar-rimedji jgħid li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni. Isostni li kwalunkwe kumpens għandu jirrefletti biss il-perjodu bejn is-27 ta' Settembru 2005, meta r-rikorrenti saret sid tal-fond, sal-31 ta' Mejju 2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Jgħid li jekk kemm -il darba għandu jiġi kkunsidrat perjodu qabel dan għandu jkun biss għas-sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8) u ċioe' is-sehem li fih kienet eredi. Oltre minn hekk, jingħad ukoll li l-Qorti għandha tqis it-tnaqqis fil-valur tal-propjeta ddikjarat fl-istess att ta' diviżjoni minħabba li dan kien mikri lil terzi.

Isostni li għandhom japplikaw il-prinċipji stabbiliti fil-kawża, fuq ċitata, fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju jinsisti li dan ma jintiritx. Finalment, jgħid li l-Qrati Kostituzzjonali mhumiex il-forum addatta sabiex jordna żgumbrament tal-inkwilina.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha tindika u tipprova d-data minn meta bdiet il-kirja in kwistjoni u li hi verament regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li l-ilment tagħha huwa dwar il-Kapitolu 69 qabel ma daħlu l-emendi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Fis-sottomissjonijiet tiegħu jsostni li m'hemm ebda prova li turi li l-fond verament ġie mikri qabel l-1995 u lanqas li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat, u b'hekk ma jistax jiġi stabbilit liema liġi tapplika. Jgħid li l-unika prova miġjuba huma rċevuti tal-kera mis-sena 2021.

Il-Qorti tosserva li l-intimata Antonia Attard ippreżentat kopja tad-deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Esther Tabone vs Antonia Attard k/a Nina et** tad-9 ta' Marzu 2023 fejn l-istess Bord għaraf li Antonia k/a Nina Attard tokkupa b'titolu ta' kera l-fond bin-numru 211, Triq Sant' Anġlu, Żejtun li llum għandu l-indirizz 6, Triq Joe Attard Żejtun u li r-rikorrenti hija sid tal-istess propjeta', il-kirja ta' liema hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tosserva wkoll li fix-xhieda tagħha, Antonia Attard tgħid li l-kirja tmur lura diversi snin u fil-fatt kienet oriġinarjament tħallas lil omm u missier ir-rikorrenti, kif ukoll li skont ir-rikorrenti missierha miet fl-1967 u għalhekk m'hemmx dubju f'moħħ din il-Qorti li l-kirja bdiet ferm qabel is-sena 1995 u saħansitra tmur lura għas-snin sittin, jekk mhux aktar.

Għalhekk sejra tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni li l-intimata Antonia Attard mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni</u>

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Attard ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Attard.**

<u>**Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021**</u>

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, u l-intimata Attard fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħha jeċċepixxu n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju, stante ir-rimedji disponibbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi*

ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

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

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

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

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

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

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

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

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[2] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[3]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[4]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[5]

---

[2] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[3] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[4] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[5] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[6].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

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

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[7]:

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

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta'

[6] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[7] Rik 40/10

> *Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*
>
> *"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).*

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, kif diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*
>
> *64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;*
>
> *65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;*

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates 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 chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin

> *(ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebah ħafna);*
>
> *71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*
>
> *72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u għalhekk kwalunkwe leżjoni u eventwali kumpens għandhom jiddekorru sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk, il-Qorti sejra għar-raġunijiet suesposti tilqa' in parte l-eċċezzjonjiet tal-Avukat tal-Istat b'dan illi m'għandux jinstab ksur tad-drttijiet fundamentali wara l-31 ta' Mejju 2021.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla*

l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'

(i) legalita` (lawfulness),
(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust. "

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[9]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta'

[8] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[9] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjet` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the*

[10] deċiża 11/05/2017
[11] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[12] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[13]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[14]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci vs Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et vs Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit & Attard Cassar vs Malta</u>** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **<u>Buttigieg and others vs Malta</u>** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar*

[13] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[14] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

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

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[15] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[16] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[17].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista propjeta' li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien krew il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-

[15] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienet ilha snin ġġarrab leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[18]

Din il-Qorti, kif ġja' kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha u tibqa' kostretta li tirċievi kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-attriċi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti soffriet deprivazzjoni tal-proprjetà tagħha, stante li ma setgħetx tieħu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha ġġorr ir-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-attriċi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

---

[18] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

RIMEDJI

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti fit-tieni tagħha talbet il-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva dan li ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li ladarba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, hija għandha tingħata rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[19]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[20]:

[19] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[20] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[21], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (****Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental

[21] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

> *value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*
>
> *Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:*
>
> *“…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta’ din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m’għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu ijġarrbu l-istat ta’ sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre’ minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1 ta’ Mejju 1987 (meta ġie promulgat l-att draw il-Konvenjoni Ewropea), sal-31 ta’ Mejju 2021.

Barra minn hekk, il-Qorti tqis ukoll li r-rikorrenti akkwistat l-propjeta *de quo* fl-interita’ tagħha permezz tal-att ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia tas-27 ta’ Settembru 2005 u dana wara li kienet waħda mill-eredi universali tal-ġenituri tagħha flimkien mas-seba’ ħutha u b’hekk a

bażi ta' ġurisprudenza stabbilita f'dan ir-rigward, il-kumpens bejn l-1 ta' Mejju 1987 sas-26 ta' Settembru 2005 ser jitqies biss sas-sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8).

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[22], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *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 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*

[22] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest.

The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: tliet mija u sebgħa u tletin Ewro (€337)[23]
- 1992 sa 1996: ħames mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€525)[24]
- 1997 sa 2001: seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€788)[25]
- 2002 sa Settembru 2005: tmien mija u sitta u tmenin Ewro (€886)[26]
- Ottubru 2005 sa 2006: elfejn, tliet mija u tlieta u sittin Ewro (€2,363)
- 2007 sa 2011: tnax-il elf u sitt mitt Ewro (€12,600)
- 2012 sa 2016: tlettax-il elf, sitt mija u ħamsin Ewro (€13,650)
- 2017 sa 2021 (sa Mejju): tmintax-il elf, ħames mija u ħamsin Ewro (€18,550)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta a favur ir-rikorrenti kienet tkun fis-somma ta' disgħa u erbgħin elf, sitt mija u disgħa u disgħin Ewro (€49,699). Effettivament, ir-rikorrenti rċeviet is-somma ta' elfejn, tmien mija u wieħed u disgħin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€2,891.25)[27], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **erbgħa u għoxrin elf, disa' mija u erbgħin Ewro (€24,940)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€49,699 - €14,910 (30% għall-interess ġenerali) = €34,789

[23] Għas-sehem ta' 1/8 indiviż
[24] Għas-sehem ta' 1/8 indiviż
[25] Għas-sehem ta' 1/8 indiviż
[26] Għas-sehem ta' 1/8 indiviż
[27] L-ammont ibbażat fuq €210 fis-sena u mnaqqas għal porzjon ta' 1/8 sas-sena 2005

€34,789 - €6,958 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €27,831

€27,831 - €2,891.25 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €24,940

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi sabiex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **erbgħa u għoxrin elf, disa' mija u erbgħin Ewro (€24,940)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnejn u tletin elf u erba' mija u erbgħin Ewro (€32,440)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur