FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2025

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 260/2022 ISB

1) **Monica Magro K.I. 193553 (M)**
2) **Carmen Houlton K.I. 812950 (M)**

vs

1) **Rose Mangion K.I. 0752135 (M)**
2) **L-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Monica Magro et** tas-26 ta' Mejju 2022 u li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-*

tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz numru 38 (gja 17), Triq Censu Borg gja qabel Duke of York Street, Hamrun kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi;

2. *Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-utilisti perpetwi tal-fond bl-indirizz numru 38 (gja 17), Triq Censu Borg gja qabel Duke of York Street, Hamrun.*

2. *Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata **Dok MM1**), Anthony Bezzina gie assenjat inter alia l-utile dominju temporanju ta' din il-proprjeta' u dan skont kif jirrizulta mit-Tielet Porzjon tal-indikat kuntratt.*

3. *Illi fit-12 ta' Novembru 1980 miet Anthony Bezzina u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok MM2.***

4. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja hawn annessa **Dok MM3** u **Dok MM4** rispettivament) Anthony Bezzina kellu zewg testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu 1976 (kopja annessa **Dok MM5**) Anthony Bezzina istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil uliedu u cioe' lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton, soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom Mary Bezzina. Ghal kull buon fini qed jigi ddikjarat li t-testment datat 27 ta' Ottubru 1976 (kopja annessa **Dok MM6**) ma kellux effett fuq dawn id-disposizzjonijiet. Illi Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010 u ghalhekk l-uzufrutt taghha gie terminat*

5. *Illi dan il-fond kien originarjament gie mikri a favur Joseph Mangion u sussegwentement din il-kirja ntirtet mill-mara tieghu u cioe' l-intimata Rose Mangion li prezentement thallas kera ta' EUR 209.63 u/jew somma verjuri fis-sena.*

6. *Illi r-rikorrenti qeghdin jipprezentaw estratt mil-ledger taghhom tal-kirja markat bhala **Dok MM7**, fejn jidher bic-car li din hija kirja li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li ghalhekk hi kirja protetta bil-ligi.*

7. *Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew ghal kollox mgieghla jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda*

possibilta' li jzidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.

8. *Illi kien biss fis-sena 2009, jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l-Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex tizdied il-kera.*

9. *Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqghu jbatu pregudizzju serju sal-gurnata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk kif dawn iz-zidiet kienu mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.*

10. *Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma ghamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehdu kera gusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.*

11. *Illi oltre' hekk ir-rikorrenti qatt ma kellhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedju effettiv stante li huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament jistghu jircievu huwa xorta wahda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69.*

12. *Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza* ***Amato Gauci vs Malta*** *numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

13. *Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setghu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilini.*

14. *Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet* ***'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'*** *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament*

marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

15. *Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa ghadha.*

16. *Illi fil-kaz* ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-*
    i. *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"*
    ii. *Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.*

17. *Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnotawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilina, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.*

18. *Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti sofrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predecess fit-titolu taghhom) gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill-inkwilina Mangion versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll ghadu persistenti sal-gurnata tal-lum.*

19. *Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet* ***'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'*** *deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM),* ***'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'*** *deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u* ***'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'*** *deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

20. *Illi minkejja li l-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi ftit li xejn taffiet il-pregudizzju li qeghdin ibatu r-rikorrenti hekk kif xorta wahda:*

a. *Illimitat iz-zieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond u ghalhekk ir-rikorrenti xorta wahda ghadhom qeghdin ibatu interferenza mill-Istat fi hwejjighom hekk kif xorta wahda m'humiex liberi jghollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;*
b. *L-intimata Mangion ghadha protetta ghal zmien indefinit, u ghalhekk ir-rikorrenti ghadhom legalment b'idejhom marbuta sal-gurnata prezenti hekk kif iridu jibqghu jgeddu din il-kera kontra r-rieda taghhom;*
c. *Il-legislatur rega' ghal darb'ohra naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghhom.*

21. *Illi ghalhekk certament mhuwiex il-kaz li bl-emendi li gew introdotti bl-Att tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u cioe' tar-rikorrenti giet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta wahda baqa' fis-sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija tal-hwejjeg tar-rikorrenti.*

22. *Illi oltre' hekk l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv ghal pregudizzju li kienu (u ghadhom) qeghdin isoffru r-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jistitwixxu l-proceduri odjerni sabiex jiehdu kumpens xieraq.*

23. *Illi r-rikorrenti fil-fatt intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (rikors numru 595/2021LC) sabiex inter alia tizdied il-kera, liema proceduri saru minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Il-proceduri tal-Bord ghadhom ma gewx decizi u ghadha ma nghatat ebda zieda, u skont sensiela ta' sentenzi tal-istess Bord, din iz-zieda qieghda biss tinghata mid-data tal-eventwali sentenza.*

24. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:*
    a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.*
    b. *Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet taghhom inkluz telf ta' kera li soffrew u qeghdin isofru r-rikorrenti.*

25. *Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Mangion qieghda wkoll tigi konvenuta f'din il-kawza unikament ghall-integrita' tal-gudizzju u senjatament ai fini tal-access tal-Perit Tekniku.*

26. *Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuta Mangion ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut*

Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

27. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 8 sa fol 62).

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta' Ġunju 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-24 ta' Ġunju 2022 fl-10:00 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tas-17 ta' Ġunju 2022 (fol 65) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' u ċioe' 'fond bl-indirizz numru 38 (gja 17), Triq Censu Borg gja qabel Duke of York Street, Hamrun';*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-provvedimenti tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-*

Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid u ċioe' l-persuna li għandha dritt li tirċievi l-frott tal-kera, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

9. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid il-kera u tal-kerrej.*

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex ikollha protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej. Il-premessa enumerata (21) li 'certament mhuwiex il-kaz li bl-emendi li gew introdotti bl-Att tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u cioe' tar-rikorrenti giet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta wahda baqa' fis-sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija tal-hwejjeg tar-rikorrenti.' hija infondata;

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm il-darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid il-kera u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, kwalunkwe ilment dwar l-Att XXIV tal-2021 huwa intempestiv, tant li r-rikorrenti fir-rikors promotur stess iddikjaraw li ġia intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

14. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens;*

15. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta kienu intitolati jgawdu l-frottijiet mill-proprjeta';*

16. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata Rose Mangion taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Rose Mangion, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tagħha;*

17. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, in kwantu fil-premessa enumerata sitta u għoxrin (26), ir-rikorrenti ppremettew li l-ispejjeż tal-konvenuta Mangion għandhom jitħallsu mill-esponent jew mill-konvenuta, l-esponent jeċepixxi li din ukoll hija nfondata L-esponent ma għandux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż ta' din il-proċedura, inkluż l-ispejjeż relatati mal-intimata Rose Mangion meta kienu r-rikorrenti li għażlu li jħarrkuha f'din il-kawża;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, il-Qorti nnotat li l-intimata Rose Mangion ġiet notifikata fit-28 ta' Lulju 2022, u peress illi la dehret għas-seduta ta' dakinhar u lanqas ma ressqet risposta, allura il-Qorti qieset lill-istess Rose Mangion fi stat ta' kontumaċja.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ noti (fol 73 u fol 77) b'affidavit ta' **Monica Magro** u b'dokumenti, (rispettivament fol 74 sa 76 u fol 78 sa fol 84).

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022 (fol 72) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn s-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fis-7 ta' Frar 2023 (fol 86) li permezz tagħha ppreżentaw kopja tas-Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera deċiża fl-1 ta' Frar 2023 fl-ismijiet **Monica Magro et vs Rose Mangion et** (Rik 595/2021 LC) (fol 87 sa fol 94).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Mario Cassar** maħluf fit-30 ta' Jannar 2023 (fol 95 et seq).

Rat ir-rikors għal taħrik ta' xhieda intavolat mir-rikorrenti fis-16 t'April 2023 (fol 108) li anness miegħu ppreżenta numru ta' domandi in eskussjoni lil Perit Tekniku (fol 109 sa fol 111).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrent iddikjara li salv għar-risposti tal-Perit Arkitett, ir-rikorrenti ma kellux aktar provi x'jipproduċu.

Rat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni kif ippreżentati mill-Perit Tekniku fis-17 t'Awwissu 2023 (fol 114 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 125 sa 126) u ddikjaraw li kienu qed jirrinunzjaw għall-eskussjoni ulterjuri tal-Perit Mario Cassar filwaqt li nsistew li l-valuri kif indikati fin-nota minnhom ppreżentata huma l-valuri li l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni tagħhom. Rat id-dikjarazzjoni tal-Avukat tal-Istat li ma jaqbilx mal-imsemmija valuri stante li mhux ikkonfermati mill-Perit Tekniku.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, xehdet **Monica Magro** in kontro-eżami.

Rat illi fl-udjenza tal-24 t'April 2024, xehed **Savio Borg in rappreżentanza tal-Kummissjoni Elettorali** u ppreżenta żewġ dokumenti (Dok SB1 u Dok SB2, fol 136 sa fol 189) u **Jacqueline Camilleri in rappreżentanza ta' Golden Care Home**, lkoll prodotti mill-Avukat tal-Istat. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Monica Magro** fl-affidavit tagħha u permezz tad-dokumenti esebiti tispjega l-provenjenza tat-titolu tal-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe' l-fond **numru 38 (ġja 17), Triq Ċensu Borg, ġja Duke of York Street, Ħamrun** li hi akkwistat flimkien mar-rikorrenti oħtha mill-wirt ta' missierhom Anthony Bezzina.

Tispjega li Anthony Bezzina kien oriġinarjament akkwista l-propjeta' *de quo* permezz ta' kuntratt ta' Diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979. Tgħid li missierha miet fit-12 ta' Novembru 1980 u permezz ta' żewġ testmenti *unica charta* fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 t'Ottubru 1976, huwa ħalla l-użufrutt fuq ħwejjġu kollha lil martu Mary Bezzina u nnomina liż-żewġ uliedu, cioe`, ir-rikorrenti, bħala l-eredi universali tiegħu.

Mid-dokumenti esebiti l-Qorti tinnota li Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010 u l-eredita' tagħha kienet regolata bit-testmenti *unica charta* fuq ċitati u għalhekk ir-rikorrenti kienu nnominati bħala eredi universali.

Tgħid li l-fond *de quo* ilu mikri żmien twil, saħansitra minn qabel ġie akkwistat minn Anthony Bezzina, kien diġa' mikri lil Joseph Mangion u ċioe' żewġ l-intimata Rose Mangion li għadda għandha wara l-mewt ta' żewġha. Tispjega li minħabba li din il-kirja hija waħda protetta, baqgħet tiġġedded versu ħlas ta' kera ferm baxx. Tgħid li minkejja l-emendi li daħlu fil-liġi fis-sena 2021 permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera bir-referenza 595/2021LC huma lanqas ingħataw ż-żieda proviżżorja. Tispjega f'kawżi simili li kellhom iż-żieda ngħatatilhom mid-data tas-sentenza u mhux mid-data meta ntavolaw il-proċeduri.

Tikkontendi li ż-żieda fil-kera sal-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur xorta ma tirriflettix il-kera fuq is-suq liberu. Issostni li din il-liġi xorta qed torbot lilha u lil oħtha f'relazzjoni ta' kirja u qed tkompli tipproteġi lill-inkwilina u dan bi preġudizzju lejha u lil oħtha li għadhom isoffru interferenza fid-drittijiet tagħhom sa llum.

Tispjega li hi u oħtha ilhom żmien jixtiequ jgħollu l-ammont ta' kera b'mod li jirrifletti l-valur lokatizzju tal-propjeta' fuq is-suq liberu iżda huma preklużi milli jagħmlu dan. Tgħid li dan jammonta għal teħid forzuz għaliex l-istat għandu kontroll fuq il-prezz tal-kirja u t-terminazzjoni tal-istess.

Issostni li l-liġi tal-2009 ftit li xejn taffiet il-preġudizzju soffert minnhom u oltre' minn hekk qatt ma rċievew xi rimedju għal perjodu ta' qabel u l-istess jingħad għall-emendi ntrodotti fl-2021.

Tikkontendi li kien l-Istat li kellu jieħu ħsieb is-sitwazzjoni tal-intimata Mangion biex ikollhom fejn joqgħodu u huwa inġust li dan il-piż waqa' fuqhom. Tispjega għalhekk li ma kellhom ebda għażla ħlief li jipproċedu bil-kawża odjerna sabiex l-inġustizzja u l-interferenza li qegħdin isoffru jiġu finalment rimedjati b'mod effettiv.

Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti ppreżentaw id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata l-1 ta' Frar 2023 (Rik 595/2021LC) fir-rigward tal-fond *de quo* li permezz tagħha l-kera ġiet awmentata fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

In **kontro-eżami** tgħid li bħala sidien qatt ma ġew mitluba jagħmlu manutenzjoni fil-propjeta' *de quo*. Tgħid li qatt ma ppruvaw jaslu f'xi ftehim mal-inkwilini sabiex jgħollu l-kera, ħlief għall-proċeduri li saru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Mistoqsija jekk tul l-imsemmija proċeduri talbux li jkun hemm żieda fil-kera sakemm ikun hemm deċiżjoni finali tgħid li le. Tgħid li m'għandhiex fil-pussess tagħha kopja tal-ktieb tal-kera.

Tikkonferma li kull meta għoliet il-kera, dejjem għamlu dan skont il-liġi. Tgħid li dwar il-kera li rċievew dejjem żammew rendikont sa mill-1979.

Fix-xhieda tiegħu **Savio Borg in rappreżentanza tal-Kummissjoni Elettorali** ippreżenta kopja tal-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Diċembru 1981 meta Triq id-Duka ta' York issemmiet Triq Ċensu Borg, kopja tal-Gazzetta tal-Gvern tat-3 t'April 1998 meta il-bibien fi Triq Ċensu Borg ingħataw in-numri u tat-18 ta' Novembru 2011 meta kien hemm korrezzjoni għar-rigward tal-isem tat-Triq, liema dokumenti il-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ix-xhud ippreżenta wkoll sommarju tar-Reġistru Elettorali minn Frar 1987 sal-aħħar reġistru li ġie ppublikat f'April 2024 – il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dan id-dokument estensiv. Mistoqsi jekk Rose Mangion għadhiex tgħix fil-fond, jgħid li kienet tirrisjedi fil-fond sa April 2022, wara liema data m'hemm ħadd reġistrat.

Fix-xhieda tagħha **Jacqueline Camilleri in rappreżentenza tal-Golden Care Home** tgħid li Rose Mangion ilha tirrisjedi ġewwa l-Golden Care Home mit-22 ta' Novembru 2022 fejn għadha tirrisjedi fil-preżent. Mistoqsija jekk qabel dik id-data kinitx tirrisjedi f'xi dar tax-xjuħ oħra, tgħid li m'għandhiex dik l-informazzjoni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fis-16 ta' Frar 2023 (fol 95 et seq), irrelata li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€811 fis-sena	€4,055 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,111 fis-sena	€5,555 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,522 fis-sena	€7,610 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,086 fis-sena	€10,430 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€2,858 fis-sena	€14,290 ta' ħames snin

2012 sa 2016	€3,916 fis-sena	€19,580 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€5,365 fis-sena	€26,825 ta' ħames snin
2022	€7,350 fis-sena	€7,350 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' ħamsa u disgħin elf, sitt mija u ħamsa u disgħin Ewro (€95,695) mis-sena 1987 sas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġiust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni jgħid li l-valur lokatizzju jiddependi minn diversi fatturi bħal rata bażi tal-Bonds tal-Gvern, it-tip u r-riskju tal-bini. Jikkonferma li għal din it-tip ta' propjeta' applika ir-rata ta' tlieta fil-mija (3%) tal-valur u dana stante li r-rata tal-valur lokatizzju għal propjetajiet residenzjali tvarja bejn tnejn punt ħamsa u tlieta punt ħamsa fil-mija (2.5 - 3.5%). B'hekk isostni li m'għandux ikun hemm tibdil għar-rata applikata.

Jikkonferma li sabiex jasal għall-valur tal-propjeta' tul is-snin, għamel stima tal-valur fis-sena 2022 u mbagħad uża kalkolu matematiku sabiex jistma l-valur għas-snin preċedenti. Jispjega li r-rata ta' *depreciation* ta' sitta punt ħamsa fil-mija (6.5%) tirriżulta mill-Property Price Index tal-Bank Ċentrali ta' Malta.

Jikkonferma li l-valur lokatizzju ġie maħdum fuq il-valur għall-ewwel sena għal kull interval ta' ħames snin u baqa' jintuża l-istess kalkolu għall-erba' snin sussegwenti. Jispjega li hija prassi illi l-valuri lokatizzji jiġu riveduti kull ħames (5) snin. Finalment, ikkonferma l-konklużjonijiet li wasal għalihom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi indirizzaw l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom billi jissottomettu li t-titolu tagħhom huwa ben pruvat mhux biss mill-provi prodotti quddiem din il-Qorti iżda wkoll bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 595/2021LC fejn kien ikkonfermat it-titolu tagħhom.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-fond huwa soġġett għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 69, jgħidu li dan ukoll ġie ampjament pruvat u jirriżulta bla ebda dubju li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Jissottomettu fir-rigward tal-eċċezzjoni ta' *pacta sunt servanda* li dak iż-żmien is-sid li ried jieħu xi gwadan minn ħwejġu kien ta' bilfors marbut bil-liġi li jibqa' jġedded il-kirja iżda b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali** jgħidu li dan ma jfissirx li s-sid kien kuntent b'din is-sitwazzjoni stante li kien kostrett ibaxxi rasu u joqgħod għal kundizzjonijiet li ma kinux favorevoli għalih. In sosten ta' dan jirreferi għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli pro et noe et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30

ta' Novembru 2021, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **John Pace et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża fit-28 ta' Jannar 2021.

Isostnu b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Godfrey Cosaitis vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-24 ta' Novembru 2022, li kemm - il darba ġie ritenut mill-Qrati Maltin li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tas-sid privat. Jikkontendu li l-Att XXIV tal-2021 ma jikkonsistix f'rimedju effettiv u dana stante li ma jista jagħti ebda rimedju għall-perjodi qabel l-introduzzjoni tiegħu.

Jgħidu li fit-talbiet tagħhom huma mhux qedgħin jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina, iżda ġiet inkluża fil-kawża biss għall-finijiet ta' integrita tal-ġudizzju.

Jispjegaw li d-dritt tagħhom sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġie leż hekk kif huma m'għandhomx il-pussess liberu tal-propjeta' *de quo* u għalhekk ma jistgħux igawdu ħwejjiġhom kif jixtiequ huma. Isostnu li kif ġie ritenut kemm-il darba mill-Qrati nostrani[1] l-liġijiet in kwistjoni ma laħqux il-proporzjonalita u bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem. Dan in-nuqqas wassal għal sitwazzjoni ta' kera redikolament baxxa u relazzjoni furzata fejn is-sid u l-inkwilin.

Jispjegaw li qed jitolbu lil din il-Qorti tiffissa kumpens xieraq u ġust kemm pekunjarju u kif ukoll non-pekunjarju għall-perjodu minn April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021, u ċioe meta ġie fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021. Isostnu li għandhom jiġu kkumpensati taż-żmien qabel meta saru sidien u dana stante li huma kienu l-eredi universali t'ommhom u għalhekk daħlu fiż-żarbun legali tagħha. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatt vs Philip Farrugia et** deċiża fit-30 ta' Novembru 2022, kif ukoll id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **Monica Magro et vs Carmelo Sammut et** u **Monica Magro et vs Carmelo Camilleri et** deċiża fl-14 ta' April 2023, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Monica Magro et vs Louise Cutajar et** deċiża fil-25 t'Ottubru 2023.

Isostnu li l-istima tal-Perit Tekniku kellha tindika l-valur lokatizzju għal kull sena ta' stima u mhux b'intervalli ta' ħames snin. Fir-rigward tal-kumpens pekunjarju, in linea mal-insenjament tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, jgħidu li għandhom jirċievu kumpens ta' ħamsin elef, tliet mija u disgħa u sebgħin Ewro u erba' ċenteżmi (€50,379.04). Jikkontendu li fir-rigward ta' danni non-pekunjarju, il-Qorti għandha tillikwida somma ekwivalenti għal ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

[1] Ir-rikorrent jirreferu b'mod partikolari għad-deċiżjonijiet: **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2020, **Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-12 ta' Novembru 2021, **Maġġur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu, jiċċita l-Artikoli 559 u 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u jispjega li huwa l-obbligu tar-rikorrenti li jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta' *de quo*.

Isostni li ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante partikolarment li, kif ikkonfermat mir-rikorrenti Monica Magro, r-rikorrenti qatt ma pruvaw jaslu f'xi forma ta' ftehim mal-inkwilina sabiex togħla l-kera. Oltre minn hekk, isostni li l-inkwilina m'għadhiex tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Jispjeja li wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat u dan partikolarment in vista tal-fatt li permezz ta' proċeduri li r-rikorrenti intavolaw quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera ġiet awmentata fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena. Barra minn hekk b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 t'Ottubru 2020, jinsisti li permezz tal-istess emendi ġiet imressqa 'l quddiem opportunita xierqa u effettiva sabiex jintlaħaq dak il-bilanċ bejn l-interess tal-partijiet kollha kkonċernati. Għalhekk jissottometti li kwalunkwe sejbien ta' ksur għandu jkun sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Fir-rigward tal-kumpens jissottometti li l-ewwelnett m'għandu jkun hemm ebda kumpens għall-perjodi qabel it-30 t'April 1987 u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Isostni li din il-Qorti m'għandhiex tqis il-valuri lokatizzji mogħtija mir-rikorrenti stante li l-Perit Tekniku fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni ikkonferma l-konklużżjonijiet tiegħu. Jikkontendi li din il-Qorti għandha tqis l-insenjament tal-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 meta tiġi għall-kalkolu tal-kumpens pekunjarju. Fir-rigward tad-danni non-pekunjarju jgħid li dawn ma jintirtux u għalhekk irid jitqies biss il-perjodu li fih ir-rikorrenti kienu sidien tal-propjeta' u ċioe qabel it-12 ta' Lulju 2010 u ma dan iżid li din il-Qorti m'għandhiex tkun marbuta li tillikwida l-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu:

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien tal-propjeta' *de quo.*

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu qed jinsisti dwar din l-eċċezzjoni stante l-artikoli 559 u 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

Il-Qorti qieset dan l-insenjament flimkien mal-argument tal-Avukat tal-Istat. Il-Qorti fliet bir-reqqa l-Att ta' Diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 li minnhu jirriżulta li Anthony Bezzina akkwista l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal.

Il-Qorti rat ukoll id-dokumenti relatati mal-wirt ta' Anthony Bezzina u Mary Bezzina, l-ġenituri tar-rikorrenti, minn fejn jirriżulta li t-tnejn innominaw lill-uliedhom, ir-rikorrenti, bħala l-eredi universali tagħhom u għalkemm l-eredita' ta' Anthony Bezzina kienet soġġetta għall-użufrutt ta' Mary Bezzina, din ġiet nieqsa fit-12 ta' Lulju 2010.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni ukoll tad-deċizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-1 ta' Frar 2023 (fol 87).

Għalhekk din il-Qorti tinsab sodisfatt bill-prova tat-titolu miġjuba mir-rikorrenti u **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

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

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-kirja li qed jilmentaw dwarha u li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti hija tal-fehma li m'hemm ebda dubju mill-prova tal-kirja bejn il-partijiet stante li din ġiet ampjament pruvata kemm permezz tax-xhieda tar-rikorrenti u kemm permezz tal-provi miġjuba mir-rappreżentant tal-Kummissajoni Elettorali li juri li l-intimata Mangion kienet ilha tirrisjedi fil-fond ferm qabel l-1995 u kif ukoll tar-relazzjoni li hemm bejn il-partijiet kif stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

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 principji:

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 imcaħħad 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**[2]

> *"...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. "*

[2] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

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"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' 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**[4]

> *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.*[5]

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.[6]

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-proprjeta` 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.

---

[3] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deċiża 11/05/2017
[5] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

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 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"*.[7]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[8]

> *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 **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** 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 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*

---

[7] **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)

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

> *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.**[9] **, Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[10] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

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, li sussegwentament akkwistaw propjeta li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien kera il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid 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-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 kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

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

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

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.*[12]

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 tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Madanakollu, a bażi tal-eċċezzjonijiet tal-intimati, l-Qorti teħtieġ tindaga ukoll l-effetti tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

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' 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*

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

> *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, 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 jixxiebaħ 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.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa b'dan illi l-ksur huwa limitat sal-31 ta' Mejju 2021.

RIMEDJI

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

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*".[13]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[14]:

> *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-*

---

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

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[15], 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:

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

> *"…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)*

> *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 iġġarrbu 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;

Il-Qorti tosserva li l-propjeta' ġiet għand ir-rikorrenti mill-eredita' tal-ġenituri tagħhom u għalhekk il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 fejn qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern isegwi li ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun legali tal-ġenituri tagħhom u b'hekk kwalunkwe leżjoni tmur lura anke għal qabel m'akkwistaw il-propjeta r-rikorrenti.

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 dwar il-Konvenzjoni Ewropea u pperpetwa sal-31 ta' Mejju 2021.

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**[16], fejn intqal hekk:

*Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

[16] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

'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 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.

Qabel ma tgħaddi sabiex tikkunsidra l-valur lokatizzju, il-Qorti tinnota s-sottomissjoni tar-rikorrenti fejn l-istess rikorrenti ma qablux mal-fatt li l-Perit Tekniku ffissa l-valur lokatizzju għal perjodi ta' ħames snin u mhux sena b'sena. In sosten ta' dan jiċċita l-verbal tal-14 ta' Novembru 2022 fejn ma ġiex speċifikat li l-valur lokatizzju kellu jkun stabbilit f'intervalli ta' ħames snin. Tinnota li kemm il-Perit Tekniku u kemm l-Avukat tal-Istat ma qablux ma din il-posizzjoni tar-rikorrenti. Fil-fatt il-Perit Tekniku fit-tweġiba għad-domandi in eskussjoni f'dan ir-rigward jgħid li hija l-prassi li l-valuri lokatizzji jiġu determinati għall-perjodi ta' ħames snin u mhux sena b'sena, mentri min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti li hu jaqbel mal-valuri kif stabbiliti mill-Perit Tekniku.

Il-Qorti qieset dan kollu u rat ukoll il-verbal tagħha tal-14 ta' Novembru 2022 fejn jingħad testwalment hekk "*Il-Qorti tinnomina għall-finijiet tat-talba magħmulha lill-Perit Mario Cassar bis-soliti fakultajiet li tagħtih l-Liġi"*. Il-Qorti tqis li kif korrettament sostnut mill-Perit Tekniku, valuri lokatizzji f'dawn it-tipi ta' kawżi huma stabbiliti f'intervalli ta' ħames (5) snin u b'hekk la darba din il-Qorti tat digriet fejn innominat lil Perit Tekniku sabiex iħejji l-istima bis-soliti fakultajiet, mela allura jsegwi li l-valur lokatizzju kellu jiġi stabbilit ukoll b'intervalli ta' ħames (5) snin kif inhi l-prassi. **Għalhekk din il-Qorti ser tqis il-valuri lokatizzji kif stabbiliti mill-Perit Tekniku a fol 101.**

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: tlett elef, seba' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€3,785)
- 1992 sa 1996: ħamest elef, ħames mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€5,555)
- 1997 sa 2001: sebat elef, sitt mija u għaxar Ewro (€7,610)
- 2002 sa 2006: għaxart elef, erba' mija u tletin Ewro (€10,430)
- 2007 sa 2011: erbatax-il elf, mitejn u disgħin Ewro (€14,290)
- 2012 sa 2016: dsatax-il elf, ħames mija u tmenin Ewro (€19,580)
- 2017 sa 2021 (sa Mejju): tlieta u għoxrin elf, sitt mija u ħamsa u disgħin Ewro (€23,695)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' erbgħa u tmenin elf, disa' mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€84,945). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' tlett elef, ħames mija u tmienja u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€3,588.52)[17], 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' **tlieta u erbgħin elf, disa' mija u tmenin Ewro (€43,980)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€84,945 – €25,484 (30% għall-interess ġenerali) = €59,461

€59,461 - €11,892 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €47,569

€47,569 - €3,588.52 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €43,980

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

[17] L-Ammont meħud mis-sottomissjonijiet rikorrenti

1. **Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u 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. **Tilqa' it-tieni talba rikorrenti u tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tlieta u erbgħin elf, disa' mija u tmenin Ewro (€43,980)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmienja u erbgħin elf, disa' mija u tmenin Ewro (€48,980)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

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

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur