FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 17 ta' Marzu, 2025

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 508/2022 ISB

L-Avukat Dr Iana (K.I. 441193M) u Ing. Matthew (K.I. 290290M) aħwa Said

vs

(1) Gaetano (K.I. 332548M) u Mary Doris (K.I. 334549M) konjuġi Cutajar

(2) Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tar-rikorrenti **Dr Iana Said et** tas-26 ta' Settembru 2022, li permezz tiegħu, talbu 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 applikabbli qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIV tal-2021, inkluz ta' l-artiklu 3 ta' l-istess Kapitlu fil-ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009 gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom fil-fond numru 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras Hamrun, bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

2. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni li jinkludi danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijet tal-kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u ta' l-Att X tal-2009 talli ma giex kreat bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-ligi u dan anke ai termini ta' l-Artiklu 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 ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond appartament numru 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras, Hamrun;*

2. *Illi dan l-appartament gie f'idejn l-esponenti minghand l-antenati taghhom in kwantu ghal nofs indiviz permezz ta' wirt (Dok. A) u in kwantu ghar-rimanenti nofs indiviz permezz ta' Att ta' Donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, datat 9 ta' Lulju 2010 (Dok. B), u huwa mikri lil terzi, u cioe` lil Gaetano u Mary Doris Cutajar.*

3. *Illi l-esponenti qed jircievu prezentement l-ammont ta' €491.00 fis-sena liema kirja huma sabu stabbilita mill-antekawza taghhom, liema ammont kien ta' €223.68 sas-sena 2010 u dan beda jigi awmentat permezz ta' l-Att X tal-2009*

4. *Illi din il-kirja ghaldaqstant tirrisali ghal ghexieren ta' snin fejn l-intimati Cutajar illum il-gurnata qed ihallsu l-ammont ta' €491.00 kirja fis-sena u dan wara li sas-sena 2010 kienet thallas biss €223.68 fis-sena.*

5. *Illi dan il-valur mizeru baqa jithallas tul dawn is-snin kollha minkejja li l-valur propja ta' tali lokazzjoni hija ferm oghla minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema dispozizzjonijiet huma marbuta mal-kera li l-fond seta f'xi zmien igib fl-4 t' Awwissu 1914, li sussegwentament gew emendati bl-Att X tal-2009. Din hija fiha nnifisha ingustizzja u tilledi d-drittijiet fundamentali taghhha bhala sid.*

6. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-dispozizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ta' l-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta dritt lill-intimati konjugi Cutajar li jibqghu jghixu fil-fond surriferit b' kera irrizorja li ma tirriflettiex is-suq u lanqas zzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtortiajiet Governattivi. Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina ghall-perjodu indefinit.*

7. *Illi l-fond imsemmi ghandu l-kirja ta' €491.00 bis-sahha ta' l-emendi ta' l-Att X tal-2009 ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ammont jista jizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun qed jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrolli tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.*

8. *Illi kien jezisti zbilanc kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-intimati qua inkwilini minghajr tama reali u/jew ezitu ghal zmien twil u ghalhekk dan jikkostitiwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti partikolarment il-privazzjoni tat-tehid lura tal-propjeta tikkostitwixxi ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

9. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €491.00 fis-sena ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini ta' l-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha 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 bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.*

10. *Illi bil-ligi kif kienet fis-sehh sal-promulazzjoni ta' l-Att XXIV tal-2021 r-rikorrenti ma kellomx rimedju effettiv hekk kif ma setghux izidu l-kera b'mod gust u ma tistatx tgholli l-kera skond il-valur tas-suq fejn l-anqas l-applikazzjoni ta' l-artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li tikkontendi zidiet ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja gusta u fejn ghalhekk jezisti zbilanc, liema zbilanc qieghed jaffettwa b'mod negattiv, anke ghal tul ta' zmien id-drittijiet ta' l-atturi.*

11. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin 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-sidien 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 tiehu hsieb hwejgu u biex jevita r-rekwizizzjoni.*

12. *Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika ghazla li l-antekawza tar-rikorrenti kellhom sabiex izommu l-proprjeta`.*

13. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilta` tat-tehid lura tal-proprjeta`, in-nuqqas ta' salvagwardji 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 ghal tul ta' zmien twil.*

14. *Illi dan kollu gia 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.*

15. *Illi jsewgi li r-rikorrenti sofrew 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.*

16. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-propjeta 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-Czapska vs Poland</u> nru. 35014/97, <u>Bitto and Others vs Slovakia</u>, nru 30255/09).*

17. *Illi in oltre il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm 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.*

18. *Illi din hija wkoll diskirminatorja sia ai termini ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

19. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXItal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-artikolu 1 u 14 tal-Protokol Numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza <u>Amato Gauci vs Malta,</u> deciza fil-15 ta' Settembru 2009 u <u>Zammit and Attard Cassar vs Malta</u> deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

20. *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-propjeta 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-propjeta tieghu tnejn u*

ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bhala kera.

21. *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' "Franco Buttigieg & Others Vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar Vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

22. *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."*

23. *Illi b'sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi ta' l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez tal-kawza.*

24. *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 u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 5 sa fol 41).

Rat id-digriet ta' din il-Qorti, 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** tal-24 ta' Ottubru 2022 (fol 43) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova rigward it-titolu** li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża, partikolarment għaliex mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur ma jidhirx li għandhom titolu fuq l-fond mertu tal-kawża, u r-rikorrenti **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond in kwistjoni;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u **jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*

4. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap. 69, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, l-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk 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 u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, u l-Ordinanza XVI tal-1944 minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-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, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti.*

Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l****-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

11. *Illi hekk ukoll, dejjem skont* ***l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma jgħaddux mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilini jgħaddu mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre,* ***l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

12. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini* ***tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

13. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

15. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz* ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

16. *Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet u tar-raba' talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti* ***ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-***

Bniedem*. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

17. *Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem "bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIV tal-2021" fit-talbiet tagħhom. Dan l-għaġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;*

18. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** ta' **Gaetano u Mary Doris, konjugi Cutajar** tas-7 ta' Novembru 2022 (fol 49), b'dokumenti anness, li permezz tagħha eċċepixxew:

1. *Illi preliminarjament fir-rigward tal-proceduri odjerni, il-konvenuti Gaetano Cutajar (K.I. 332548M) u Mary Doris Cutajar (K.I. 334549M), ma jistghux jitqiesu li hium l-legittima kontraditturi f'din il-kawza kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn cittadin li jhossu aggravat minn ligi/sitwazzjoni partikolari u l-istat, u fl-ebda hin il-konvenuti Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar ma setghu jikkagunaw dak li qieghed jinghad mis-sidien - l-unika haga li ghamlu il-konvenuti Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar kienet li osservaw il-ligijiet vigenti tal-kera. Il-konvenuti ma jistghux jitqiesu li kienu jew huma l-kagun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, u ergo bl-ebda mod ma jistghu jaghtuhom rimedju ghalihom. Ghalhekk, il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

2. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt li l-konvenuti Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar mhumiex il-legittima kontradittturi huwa rifless ukoll fit-talbiet, fejn jirrizulta li l-ebda talba tas-sidien rikorrenti ma hija diretta lejn il-konvenuti Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar, imma lejn l-ordni legislattiv tal-istat Malti. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu estromessi minn din il-kawza, stante li ser ikunu qed iwiegbu ghal proceduri dwar ligijiet vigenti li huma ma ghandhom ebda kontroll fuqhom, ergo il-vessatorjeta' tal-kawza fil-konfront tal-konvenuti;*

3. *Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tar-referenza kostituzzjonali, il-konvenuti jopponu l-allegazzjonijiet kif avvanzati mis-sidien tal-fond numru 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras, Hamrun ("il-Fond") u jirrilevaw li ma sehh l-ebda ksur da parte taghhom tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tas-sidien ai termini tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

4. *Illi in oltre, u ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, qatt u fl-ebda hin ma s-sidien jistghu jikkontendu li b'xi mod jew iehor sofru u/jew qed isofru u/jew li d-drittijiet li akkwistaw gew mittiefsa u/jew b'xi mod iehor gew imnaqqsa, u dana ghaliex kienu l-istess sidien u l-antekawza taghhom li krew il-fond lill-konvenuti ghal dawn id-decennji, fejn il-kera giet ukoll awmentata permezz ta' Att X tal-2009 a tenur il-Ligi, u ghalhekk ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli tas-sitwazzjoni tal-ligijiet tal-kera;*

5. *Illi l-konvenuti jirrilevaw li r-rikorrenti wirtu il-fond de quo bhala mikri u fid-dikjarazzjoni causa mortis, ir-rikorrenti iddikjaraw l-istess fond u l-valur tieghu flimkien mal-appartamenti numru tnejn (2) u tlieta (3) fl-istess blokk bl-isem Cargan, u n-numru mija (100) Our Lady of Sorrows Street, Hamrun, bhala mitejn u ghaxart elef Ewro (€210,00). Ir-rikorrenti wirtu l-kirja tal-fond de quo, u accettaw il-fond fl-istat legali li jikkomprendih;*

6. *Illi ma jezistux il-kawzali ta' zgumbrament stante li l-konvenuti dejjem aderixxew ruhhom skruplozament mal-obbligi tal-kirja inkluz li l-konvenuta dejjem hallsu l-kera, bl-ahhar kera giet depozitata l-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu ghall-perijodu bejn it-tnax (12) ta' Jannar 2021 sal-hdax (11) ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' erba' mija u wiehed u disghin Ewro (€491.00), kopja tal-ircevuta tal-ahhar hlas ta' kera hija annessa u mmarkata bhala* ***Dokument A****;*

7. *Illi l-allegazzjonijiet tas-sidien kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Kap 69 ghadu fis-sehh u jifforma parti mill-Ligijiet ta' Malta. Mhux biss, imma l-istess Kap 69 ghadu kif gie emendat bl-Att Nru XXIV tal-2021, fejn permezz ta' artiklu 4A, sid il-kera ghandu jkun intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. Din l-emenda ghall-Kap 69 iddahlet proprju sabiex l-inkwilin ikompli jgawdi mill-protezzjoni li jaghtih Kap 69;*

8. *Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta;*

9. *Illi l-konvenuti jishqu li ma ghandhom jidhlu fl-ebda spiza f'din il-litigazzjoni bejn is-sidien rikorrenti u l-Istat, u minn issa qieghdin izzomm lir-rikorrenti responsabbli ghall-ispejjez kollha li ghamlu u li ghad ikollhom jaghmlu, kif ukoll izzommuhom responsabbli ghat-tbatija fizika, psikologika u morali li qieghdin jidhlu fiha minhabba din il-kawza. Jekk din hija verament kawza purament kostituzzjonali, u m'hijiex fl-istess hin kawza ta' zgumbrament, il-konvenuti setghu facilment thallew barra mill-gudizzju;*

10. *Illi ghaldaqstant u in vista tas-suespost, il-konvenuti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha billi ssib li inizjalment li l-konvenuti mhumiex il-legittima kontradditturi, izda u f'kull kaz, li ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien rikorrenti ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li ghalhekk il-konvenuti ma ghandhomx jigu kkundannati ghall-hlas ta' xi kumpens jew ta' xi danni, u wisq anqas*

> *m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza, tant li fit-talbiet taghhom ir-rikorrenti qed jitolbu l-kumpens u danni mill-Avukat tal-Istat.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 (fol 56) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn l-1987 sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 60) b'affidavit ta' **Dr Iana Said** b'numru ta' dokumenti annessi (fol 61 sa fol 97).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fil-31 ta' Lulju 2023 (fol 100 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2023, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimati Cutajar iddikjaraw li kienu qegħdin jistrieħu fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-intimati Cutajar tat-12 ta' Jannar 2024 (fol 122) u li permezz tagħha ppreżentaw l-affidavits tagħhom b'dokumenti annessi, fosthom kopji tal-irċevuti tal-kera (fol 123 sa fol 157).

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Diċembru 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-rikorrent **Dr Iana Said** fl-affidavit tagħha tispjega li hi u ħuha, ir-rikorrent l-Inġinier Matthew Said, akkwistaw il-fond mertu ta' din il-vertenza u ċioe l-**appartament numru 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras, Ħamrun**, in kwantu għan-nofs indiviż permezz ta' donazzjoni u n-nofs indiviż l-ieħor *per via di successione*.

Tgħid li oriġinarjament il-fond kien jappartjeni liz-zija tagħha Dr Anne Marie Said li mietet intestata fit-12 ta' Frar 2008 u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva skont il-liġi kwantu għan-nofs indiviż fuq il-ġenituri tagħha Antonio u Rosaria konjugi Said u n-nofs l-ieħor fuq ir-rikorrenti. Dan ġie ddikjarat fid-Dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datata' 26 t'Awwissu 2008.

Sussegwentament, Antonio Said miet fl-14 ta' Ġunju 2010 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq Rosaria Said ai termini tat-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 3 ta' Lulju 2009. Tispjega li in segwitu għal dan, Rosaria Said għaddiet in-nofs indiviż tagħha lir-rikorrenti permezz ta' Att ta' Donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 9 ta' Lulju 2010. Tgħid li in segwitu għal dan, meta ġiet nieqsa

Rosaria Said permezz ta' testment datat 28 ta' Ġunju 2010 ir-rikorrenti ġew istitwiti bħala l-uniċi eredi tagħha.

Tispjega li fis-snin sebgħin il-fond *de quo* kien ingħata b'kera mill-antekawża tagħha lill-intimati għall-kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€233.62) fis-sena. Tgħid li mis-sena 1994 sal-lum, l-intimati Cutajar ħallsu kera annwali ta' erba' mija u sebgħa u erbgħin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€447.65) fis-sena.

Issostni li tul s-snin huma bħala sidien qatt ma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond jew kera xierqa skont il-valuri tas-suq u huma mċaħħda minn kull tgawdija tal-propjeta'. B'hekk tikkontendi li hemm leżjoni tad-drittijiet tagħhom.

Fl-affidavit tiegħu, **Gaetano Cutajar** jgħid li hu flimkien ma' martu Mary Doris Cutajar inkwilini tal-fond numru 41, Cargan, Flat 1, Triq Jose Sciberras, Ħamrun, liema fond huma jikru mingħand ir-rikorrenti.

Jispjega li huma ilhom jgħixu fl-istess fond mis-sena 1972 u dejjem ħallsu l-kera. In sosten ta' dan ix-xhud ippreżenta kopja tal-ewwel irċevuta tal-kera datata 18 t'Ottubru 1972, kif ukoll il-kotba tal-kera għas-snin 1993 sa 2022, kif ukoll ċedoli ta' depożitu għas-snin 2022 'l quddiem, minħabba li fl-2022 is-sidien intavolaw il-proċeduri odjerni u bdew jirrifjutaw il-kera.

Jgħid li hu u martu dejjem għamlu kull xorta ta' manutenzjoni fil-fond, u dejjem żammew l-istess fond fi stat tajjeb mingħajr ma talbu xejn lis-sidien.

Jispjega li llum hu raġel penzjonant ta erbgħa u sebgħin (74) sena u d-dħul tiegħu huwa mill-pensjoni biss. Jikkonferma li hu u martu m'għandhomx mezzi finanzjarji sabiex imorru jgħixu band'oħra.

Isostni li hu u martu dejjem qdew dmirijiethom u għalhekk ma jistawx jinsabu responsabbli għal xi kumpens jew danni u lanqas m'għandhom ikunu responsabbli tal-ispejjeż tal-kawża.

Jgħid li s-sidien feħtu proċeduri kontrihom quddiem il-Bord li Jirregola l-kera u permezz ta' sentenza datata 27 ta' Settembru 2023 (770/2022 JG) ġie kkonfermat li hu u martu jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u l-kera ġiet awmentata fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

Fl-affidavit tagħha, **Mary Doris Cutajar** tgħid li hi flimkien ma' żewġha Gaetano Cutajar inkwilini tal-fond numru 41, Cargan, Flat 1, Triq Jose Sciberras, Ħamrun, liema fond huma jikru mingħand ir-rikorrenti.

Tispjega li huma ilhom jgħixu fl-istess fond mis-sena 1972 u dejjem ħallsu l-kera. Tgħid li hi u żewġha dejjem għamlu kull xorta ta' manutenzjoni fil-fond, u dejjem żammew l-istess fond fi stat tajjeb mingħajr ma talbu xejn lis-sidien.

Tispjega li llum hi raġel penzjonanta u d-dħul tiegħu huwa mill-pensjoni biss. Tikkonferma li hi u żewġha m'għandhomx mezzi finanzjarji sabiex imorru jgħixu band'oħra.

Issostni li hi u żewġha dejjem qdew dmirijiethom u għalhekk ma jistgħux jinsabu responsabbli għal xi kumpens jew danni u lanqas m'għandhom ikunu responsabbli tal-ispejjeż tal-kawża.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fil-31 ta' Lulju 2023 (fol 100 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu hu ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, 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	€756 fis-sena	€3,780 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,050 fis-sena	€5,250 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,470 fis-sena	€7,350 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,310 fis-sena	€11,550 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,570 fis-sena	€17,850 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,780 fis-sena	€18,900 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€5,670 fis-sena	€22,680 ta' erba' snin
2021	€7,200 fis-sena	€7,200 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u disgħin elf, ħames mija u sittin Ewro (€94,560) mis-sena 1987 sas-sena 2021, 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 il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti jgħidu li minn meta saru sidien tal-propjeta', il-propjeta' kienet diġa' mikrija lill-inkwilini u huma ma kellhom ebda jedd la li jieħdu l-pussess tal-fond u lanqas li jgħollu l-kera u dan bi preġudizzju tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Jissottomettu li la darba llum hemm ġurisprudenza stabbilita dwar dan, illimitaw is-sottomissjonijiet tagħhom għal kumpens.

Isotnu 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 minn ferm qabel.

Isostnu 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' deċiżjonijiet 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**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti dan ma ġiex pruvat b'mod sodisfaċenti u dana stante li l-fond li akkwistaw ir-rikorrenti iġib indirizz differenti minn dak indikat kemm fil-kawża u kemm mill-inkwilini. Isostni li jekk kemm-il darba kien hemm tibdil fin-numri u/jew fl-isem tat-triq, kien sta għar-rikorrenti li jġibu din il-prova.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja jgħid li għalkemm l-intimati Cutajar jgħidu li ilhom jikru l-fond għal-numru ta' snin, ppreżentaw irċevuti li ma jindikawx l-indirizz. Oltre minn hekk, jgħid li ma nġabet ebda prova li l-fond huwa wieħed dekontrollat u mix-xhieda jirriżulta li kien istanza fejn il-kera rdupjat, fattur li huwa sinonimu ma' kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kap 69. Jikkontendi li la darba dan il-fatt mhuwiex ċar u ċert, jeħtieġ li l-Qorti tiddeklina milli tidħol fil-mertu. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Christopher Sella noe et vs Laurence Ancilleri et** deċiża fid-29 t'April 2022.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjeta' fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta' fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-intimata Pace ma jistħoqqilhiex din il-protezzjoni mogħtija lilha mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż

eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipoġġi lir-rikorrenti f'posizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm-il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Rigward l-kumpens isostni li s-sentenza, fuq ċitata, fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** m'għandix tintuża minn din il-Qorti bħala formola assoluta dwar kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens iżda għandha sservi biss bħala gwida. Iżid li mat-tnaqqis imsemmi fl-istess sentenza għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta' għaxra fil-mija (10%) tal-manutenzjoni tal-fond. Għalhekk jikkontendi li l-massimu kumpens għandu jkun dak ta' tmint elef Ewro (€8,000).

Isostni li d-danni non-pekunjarju m'għandux jiġi kkalkolat bir-rata ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana stante l-passivita' tas-sidien għal għexieren ta' snin.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tagħhom l-intimati **Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar** jissottomettu li huma dejjem ħarsa l-liġijiet viġenti, ħadu ħsieb il-fond, għamlu l-manteniment fih u ħallsu l-kera fil-ħin u għalhekk ma jista jkun hemm l-ebda ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti da parti tal-intimati Cutajar u dana stante li huma dejjem imxew mal-liġi. Isostnu li għalhekk f'każ li jinsab ksur, dan huwa r-responsabbilita' tal-istat. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Calleja vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-1 ta' Marzu 2022.

Oltre minn hekk, jikkontendu li minkejja ma hemmx talba għal żgumbrament, dan ma jistax jiġi ordnat minn din il-Qorti stante li huwa fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja.

Finalment, isostnu li l-Att Nru XXIV tal-2021 ħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u b'hekk ċertament li wara l-indroduzzjoni tal-istess att ma jistax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mqajma 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,* kif ukoll prova tal-kirja. Imbagħad permezz tat-tieni eċċezzjoni jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu qed jinsisti dwar din l-eċċezzjoni stante li fid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti bħala l-prova tat-titolu tagħhom, il-propjeta' *de quo* ma tirriżultax.

Il-Qorti tosserva li 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 fliet il-proċess u partikolarment id-dikjarazzjoni *causa mortis* (fol 8) u l-att ta' donazzjoni (fol 30) ppreżentati mar-rikors promotur u għalkemm ir-referenza għall-propjeta' odjerna jista jingħad li mhux ċara xorta waħda tirriżulta stante li l-kliem eżatt fil-*causa mortis* a fol 13 fil-paragrafu A14 jindika s-segwenti: **It-tlett appartamenti numri wieħed, tnejn u tlieta (1,2 u 3), b'entratura komuni li jġib l-isem 'Cargan', u** n-numru mija (100) Our Lady of Sorrows Street Ħamrun. B'hekk il-Qorti tifhem li t-tliet appartament u l-propjeta' fi Triq id-Duluri huma distinti minn xulxin. Fil-fatt meta sar l-aċċess mill-Perit Tekniku ta' din il-Qorti huwa ċar li l-partijiet qabblu dwar liema hija l-propjeta' in kwistjoni u l-inkwilini intimati rrikonoxxew lir-rikorrenti bħala s-sidien. Oltre' minn hekk, a fol 146 tal-proċess, ġiet esebita id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li tikkonċerna propju l-propjeta' *de quo*, liema deċiżjoni kkonfermat lir-rikorrenti bħala l-persuni li jipperċepixxu l-kera.

Għalhekk din il-Qorti hija sodisfatta bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, huwa ċar mill-provi mressqa li l-inkwilini ilhom jikru l-fond *de quo* mingħand ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom u ilhom jagħmlu dan għal għexieren ta' snin u ċertament li sa minn qabel l-1995. Oltre minn hekk, din il-Qorti għandha quddiemha wkoll deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera (fol 146) li tikkonferma propju dan.

Għalhekk din il-qorti sejra tgħaddi biex tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju, stante li jeżistu rimedju ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond u jawmentaw il-kirja. Il-Qorti għalhekk tifhem li l-Avukat tal-Istat qiegħed hawn jirreferi għar-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[1] 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."[2]

[1] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[2] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

"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.'"[3]

"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."[4]

"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."[5].

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[6]:

"….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

[3] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[4] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[5] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[6] Rik 40/10

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 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 tosserva li fil-fatt ir-rikorrenti għamlu użu mill-istess rimedju diġa', 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 it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat b'dan illi m'għandux jinsab ksur tad-drittijiet fundamentali wara l-31 ta' Mejju 2021.

<u>**Eċċezzjoni li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjeta'**</u>

Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjeta' *de quo* stante li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza **Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech** et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
> *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali*

għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Sussegwentament, fil-każ fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 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.*

Il-Qorti f'dan il-każ tosserva li r-rikorrenti akkwistaw nofs (1/2) indiviż tal-fond permezz ta' Att ta' Donazzjoni datat 9 ta' Lulju 2010 u r-rimanenti nofs permezz ta' wirt meta wirtu n-nofs (1/2) indiviż tal-propjeta' kollha ta' zijithom Anne Marie Said bħala eredi universali. B'hekk fir-rigward tan-nofs (1/2) indiviż li r-rikorrenti akkwistaw permezz ta' donazzjoni l-Qorti tqis li l-lanjanza tar-rikorrenti bdiet minn dakinhar li akkwistaw il-propjeta', mentri fir-rigward tan-nofs (1/2) indiviż l-ieħor jidħlu fiż-żarbun legali ta' zithom. Madanakollu, mhuwiex ċar kif u meta l-propjeta' *de quo* ġiet akkwistatha minn Anne Marie Said u l-unika indikazzjoni li għandha l-Qorti hija l-firma tal-istess fil-ktieb tal-kera a fol 131 u ċioe d-data 20 ta' Lulju 1998 u b'hekk ser tqis li għal dak in-nofs (1/2) indiviż il-lanjanza tar-rikorrenti tibda minn dakinhar.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' parzjalment ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-lanjanza tar-rikorrenti ser tiġi meqjusa mill-20 ta' Lulju 1998 għal dak li jirrigwarda n-nofs (1/2) indiviż tal-fond u mid-9 ta' Lulju 2010 għan-nofs (1/2) indiviż rimanenti.

<u>Eċċezzjonijiet li Gaetano u Mary Doris Cutajar mhumiex il-leġittimi kontradittturi</u>

Skont l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati Cutajar, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[7]:

> *"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.*

[7] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

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. Dan hu fl-interess tagħha."

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 l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati Cutajar.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara 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 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**[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.

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

> *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’ 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 wiesgħa’ 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-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

---

[9] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[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**

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 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 **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*

[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)

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 Ġenerali 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 probabli 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 il-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 kienet ilha snin ġġarrab leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkażjoni 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.

[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

> *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 r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-attriċi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed 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 tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa għall-perojodi fuq indikati.

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*".[19]

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

> *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*

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

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

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

*"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 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;
vi) Il-fatt li llum il-propjeta' ġiet vakata

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-20 ta' Lulju 1998 għal dak li jirrigwarda n-nofs (1/2) indiviż tal-fond u mid-9 ta' Lulju 2010 għan-nofs (1/2) indiviż rimanenti, 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**[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 consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

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

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 Lulju tas-sena 1998 sa Mejju 2021:

- 1998 (minn Awwissu) sa 2001: elfejn, ħames mija u tnejn u sebgħin Ewro (€2,572)[23]
- 2002 sa 2006: ħamest elef, seba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€5,775)[24]
- 2007 sa Ġunju 2010: sitt elef, mitejn u tmienja u erbgħin Ewro (€6,248)[25]
- Lulju 2010 sa 2011: ħamest elef, tliet mija u sitta u ħamsin Ewro (€5,356)
- 2012 sa 2016: tmintax-il elf u disa' mitt Ewro (€18,900)
- 2017 sa 2020: tnejn u għoxrin elf, sitt mija u tmenin Ewro (€22,680)
- 2021 (sa Mejju): tlett elef Ewro (€3,000)

Isegwi għalhekk li minn Lulju tas-sena 1998 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' erba' u sittin elf, ħames mija u wieħed u tletin Ewro (€64,531). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' sebat' elef, ħames mija u disa' u sittin Ewro (€7,569)[26], 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' **tmienja u għoxrin elf, ħames mija u disgħa u sittin Ewro (€28,569)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€64,531 - €19,359 (30% għall-interess ġenerali) = €45,172

€45,172 - €9,034 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €36,138

€36,138 - €7,569 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €28,569

DECIDE

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

1. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara** 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, fit-termini hawn fuq msemmija.

[23] Għas-sehem ta' 1/2 indiviż

[24] Għas-sehem ta' 1/2 indiviż

[25] Għas-sehem ta' 1/2 indiviż

[26] L-ammont meħud mill-kopja tal-kotba tal-kera ppreżentati u mnaqqas ammont sabiex jirrifletti n-nofs indiviż sas-sena 2010

2. **Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti kif hawn fuq deċiż.

3. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tmienja u għoxrin elf, ħames mija u disgħa u sittin Ewro (€28,569)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**.

4. **Tilqa' ir-raba talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u tletin elf, ħames mija u disgħa u sittin Ewro (€34,569)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat ħlief għall-ispejjeż tal-Perit Tekniku li għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti u l-kumplament mill-Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur