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

Illum 02 ta' April, 2025

Rikors Guramentat Nru: 666/2022 AF

Cettina Vella

Carmel *sive* Charles Buttigieg

John Buttigieg

Maria Buttigieg

Annabelle Doublet

Caroline Micallef

Loranne Muscat

Daniela Bonello

Amanda Bartolo

Vs

Avukat tal-Istat

u

Martin Buttigieg

Maria Lourdes Buttigieg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Cettina Vella, Carmel *sive* Charles Buttigieg, John Buttigieg, Maria Buttigieg, Annabelle Doublet, Caroline Micallef, Loranne Muscat, Daniela Bonello u Amanda Bartolo, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti flimkien mal-intimati Martin Buttigieg huma proprjetarji tal-fond **19, Marlor, Johnny Catania Street, Msida** li huma akkwistaw *per via di successione* mill-eredità tal-mejta genituri taghhom Giuseppe u Rosina Buttigieg, li mietu rispettivament fid-29 ta' Lulju 2011 u 17 ta' Frar 2017 u l-wirt taghhom ghadda skond testment *unica charta* tas-16 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

Ir-rikorrenti ghandhom hamsa minn sitt (5/6) partijiet indivizi bejniethom waqt li Martin Buttigieg ghandu sest (1/6) indiviz.

Il-fond imsemmi gie mixtri mill-konjugi Buttigieg b'kuntratt tal-21 ta' Mejju 1982 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza.

B'dikjarazzjoni *causa mortis* tat-3 ta' Awwissu 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A"**, is-successjoni tal-mejta Rosina Buttigieg giet debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u thallset it-taxxa relattiva.

Rosina armla minn Giuseppe Buttigieg mietet nhar is-7 ta' Frar 2017 kif jirrizulta mill-istess dikjarazzjoni *causa mortis* Dokument A.

B'dikjarazzjoni *causa mortis* tad-29 ta' Jannar 2012, fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha, li kopja tieghu qed jigi hawn annessa u mmarkat bhala **"<u>Dokument B</u>"**, is-successjoni tal-mejjet Joseph Buttigieg gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u thallset it-taxxa relattiva.

Giuseppe *sive* Joseph Buttigieg miet fid-29 ta' Lulju 2011 kif jirrizulta mill-istess dikjarazzjoni *causa mortis* Dokument B.

Il-wirt tal-konjugi Buttigieg iddevolva fuq is-seba' uliedhom, il-mejjet Anthony Buttigieg; Cettina Vella; John Buttigieg; Maria Buttigieg; Carmel Buttigieg; il-mejjet Alfred Buttigieg; u Martin Buttigieg.

Il-mejjet Anthony Buttigieg gie succedut mir-rikorrenti uliedu Annabelle Doublet (K.I. 481571M); Caroline Micallef (K.I. 166074M); Loranne Muscat (K.I. 333075M); Daniela Bonello (K.I. 6378M); Amanda Bartolo (K.I. 637681M), u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni *causa mortis* tas-27 ta' Frar 2015 fl-atti tan-Nutar John Gambin, hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument C</u>"**.

Il-mejjet Alfred Buttigieg miet guvni imma ppremoria lill-genituri tieghu, l-konjugi Giuseppi u Rosina Buttigieg, u ghalhekk huwa ma wiret xejn minn taghhom.

Ghalhekk l-eredità tal-mejta konjugi Buttigieg jrid jinqasam f'sest indiviz kull wiehed, *ossia* lil Martin Buttigieg, Cettina Vella, Maria Buttigieg, Carmel Buttigieg, John Buttigieg, u l-eredi ta' Anthony Buttigieg, ossia r-rikorrenti odjerni.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument D</u>"** hawn anness.

L-imsemmi fond kien ilu mikri lill-intimati Buttigieg mill-1982 bil-kera miżera ta' **Lm43.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat

mill-antekawza tar-rikorrenti, *ossia* l-mejta konjugi Buttigieg, u llum bil-kera ta' **€209.63c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-gholi tal-hajja, kif jirrizulta wkoll mic-cedola ta' depozitu hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument E"**.

Skond is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera deciza nhar it-22 ta' Settembru, 2022, hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument F,** l-istess Bord iddikjara illi l-kera tal-fond in kwistjoni ghandha tkun awmentata ghal €12,480, izda li minn dan l-ammont irid jitnaqqas sehem l-intimat Martin Buttigieg *ossia* l-ammont ta' €2,080 biex b'hekk l-ammont dovut bhala kera lir-rikorrenti mill-intimat huwa ta' €10,400 fis-sena pagabbli nkwantu ghal €2,600 kull tlett xhur bil-quddiem lir-rikorrenti odjerni bhala sehemhom mill-istess eredita tal-mejta genituri taghhom jew nanniet paterni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghixien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 u Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019**.

Gialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'**Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalità kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010**.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

Lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C 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 2005.

Din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-

drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif *del resto* digà gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta 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 bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet 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**.

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**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza.

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjetà kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk l-Istat jirrisarcixxi id-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mill-istess rikorrenti mill-11 ta' Awwissu 1987, sad-dhul tal- Att. XXIV tat- 2021.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Martin Buttigieg (K.I. 732660M) u Maria Lourdes Buttigieg (K.I. 133562M) ghall-fond **19, Marlor, Johnny Catania Street, Msida,** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni *sia* pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati pekunjarji u non pekunjarji oltre

l-imghax legali ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bid-data sal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioè l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. <u>L-ilment tar-rikorrenti huwa illimitat sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 (ara premessa numru 26)</u>.

Fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioè il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex

jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioè li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** irrikonoxxiet li: "*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 rent chargeable"*.

Assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u kwalunkwe kumpens għandu jiġi ikkalkulat sal-31 ta' Mejju 2021.

Ghaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-intimati Martin u Maria Lourdes konjuġi Buttigieg, li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntradittturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, **il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat**.

Fid-dawl tal-emendi illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.

Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

Mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jinghad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju, kif mitlub mir-rikorrenti. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-16 ta' Marzu 2023 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2022, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat li r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-10 ta' Ottubru 2023.

Rat ukoll it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni

sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-ewwelnett in-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni in virtu ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

L-intimati Buttigieg eċċepew preliminarjament illi mhumiex leġittimi kontradditturi għat-talbiet attriċi.

Wara li ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Qabel tinoltra fis-siwi tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet, il-Qorti tosserva li għalkemm ir-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikoli 34 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, huma ma ressqu ebda talba f'dan is-sens. Il-Qorti tifhem li dan huwa merament żball ta' *copy and paste* u għalhekk sejra tastjeni milli tittratta l-applikabilità o meno ta' dawn id-dispożizzjonijiet għall-każ tal-lum.

Il-Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond fl-indirizz 19, Marlor, Triq Johnny Catania, Msida. Dan il-fond ġie mixtri minn Giuseppe u Rosina konjuġi Buttigieg, *ossia* l-ġenituri tar-rikorrenti u tal-intimat, b'kuntratt tal-21 ta' Mejju 1982 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Giuseppe Buttigieg miet fid-29 ta' Lulju 2011 waqt li Rosina Buttigieg mietet fis-17 ta' Frar 2017. Il-wirt tal-konjuġi Buttigieg għadda fuq is-7 uliedhom in forza ta' testment *unica charta* tas-16 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

Sia fil-premessi kif ukoll fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti Cettina Vella tgħid illi r-rikorrenti bejniethom għandhom is-sehem ta' ħames sesti ($^5/_6$) indiviżi mill-proprjetà *de quo* waqt illi l-intimat għandu s-sehem ta' sesta parti ($^1/_6$) mill-fond *de quo*. Madanakollu, kif sewwa josserva l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, din l-affermazzjoni tar-rikorrenti

hija skorretta. Mill-affidavit tar-rikorrenti jirriżulta li d-dar mertu ta' din il-kawża tħalliet b'legat favur l-intimat Buttigieg. Skont ma jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għall-wirt ta' Giuseppe Buttigieg, dan "*ħalla akkont ta' sehmu mill-wirt u bil-modalitajiet imsemmija fit-testment lil Martin il-fond numru (19) ġa numru għaxra (10) Triq Johnny Catania l-Imsida*". Dan ifisser illi in segwitu għall-mewt ta' missieru, r-rikorrenti wiret is-sehem ta' nofs indiviż mill-proprjetà in kwistjoni tant li kif ikompli jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis*, huwa ħallas aktar taxxa minn ħutu.

Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Rosina Buttigieg jirriżulta li din ukoll ħalliet b'titolu ta' legat in piena proprjetà favur l-intimat Buttigieg id-dar mertu ta' din il-kawża. Madanakollu jirriżulta wkoll li Martin Buttigieg irrinunzja għal dan il-legat konsistenti fin-nofs indiviż mill-proprjetà għaliex ried ikompli fil-kera.

Dan allura jfisser illi attwalment l-intimat Martin Buttigieg għandhu s-sehem ta' $^{7}/_{12}$ indiviż mill-proprjetà waqt illi r-rikorrenti għandhom bejniethom is-sehem ta' $^{5}/_{12}$ indiviż mill-imsemmi fond. Il-Qorti tinnota kif dan il-fatt lanqas ma ġie notat fis-sentenza tal-Bord li jirregola l-kera, tant li issa r-rikorrenti aħwa jidher li qegħdin effettivament jirċievu kera fil-porzjon ta' $^{5}/_{6}$ minflok $^{5}/_{12}$.

Dan il-fond ġie mikri lil-intimati konjuġi Buttigieg mis-sena 1987 għall-kera ta' Lm17.50 kull tlett xhur u cioè Lm70 fis-sena ekwivalenti għal €163.10.

Leġittimu Kuntradittur

L-intimati Buttigieg eċċepew illi mhuwiex leġittimi kuntradditturi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement ruħu qagħad mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb

għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[1]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jimpattaw direttament lill-intimat, anki jekk fil-każ ta' llum mhux jintalab l-iżgumbrament tiegħu mill-fond *de quo*, dan inissel fl-intimat l-interess ġuridiku sabiex huwa jipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu *qua* inkwilin tal-fond in kwistjoni u *qua* wieħed mis-sidien tal-istess fond.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tas-siwi tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[2].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux

---

[1] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: "*Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*"

[2] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjihom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li ġarrbu leżjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, madanakollu, l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi* fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Għad illi l-Kapitolu 69 ġie emendat diversi drabi sabiex joqrob dejjem aktar lejn ir-realtajiet soċjali ta' żmienijietna, ir-rikorrenti ma seħħilhomx juru li xi waħda mill-emendi tinkwadra taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) u għalhekk l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi mistħarreġ taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, il-Qorti qegħda tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum.

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

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

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

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

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

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

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-

proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

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

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

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

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[3].

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

---

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

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[4]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[5].

Fil-fuq ċitata sentenza ta' Amato Gauci, il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair*

---

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

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

balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Att XXIV tal-2021

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

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

Ir-Rimedju

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

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella *sive* Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021. Ir-raġuni ta' din il-limitazzjoni hija marbuta primarjament mal-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-

Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[6] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perijodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[7]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

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

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

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti*

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

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

sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

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

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€2,050
1992	€3,375
1997	€6,050
2002	€7,475
2007	€11,450
2012	€11,475
2017	€15,150
2022	€17,000

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €276,287.50. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€154,721**.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li fis-sena 1987 il-kera kienet tammonta għas-somma ta' €163.10 fis-sena. Mir-riċevuti tal-kera jirriżulta li fis-sena 2017 tħallset kera fis-somma ta' €175, fis-sena 2018 tħallset is-somma ta' €169.28, fis-sena 2019 tħallset is-somma ta' €174.69, fis-sena 2020 tħallset is-somma ta' €174.69 u fis-sena 2021 tħallset is-somma ta' €161.29. Għalhekk, it-total ta' kera perċepit matul il-perjodu rilevanti u cioè bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 jammonta għas-somma ta' €5,584.85.

Mis-somma ta' €154,721 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu in kwistjoni. Dan iwassal għas-

somma ta' **€149,136.15** li minnha s-sehem ta' ħamsa minn tnax (5/12) trid titħallas lir-rikorrenti *qua* kumpens pekunjarju totali dovut lilhom għal-leżjoni subita, cioe` €62,140.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€5,000** tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompaibbli ma dak li ntqal,

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati rispettivament;

2. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet, tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' sebgħa u sittin elf, mija u erbgħin Euro (€67,140), tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat inkluż l-imgħax legali dekorribbli minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG