Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru: 329/2022DC

Rosaria sive Lucy Camilleri

vs

Rita Tabone
L-Avukat tal-Istat

Illum, 10 ta' April, 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-attriċi** ppreżentat fit-22 ta' Ġunju 2022, permezz ta' liema ppremettiet is-segwenti:-

> *1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja' tal-fond 237, Triq San Albert, Il-Gżira, li hija akkwistat mil-wirt tal-mejta zijitha Maria Ghigo li mietet fit-2 ta' Awwissu 2013, u l-wirt tagħha ddevolva permezz tat-testament tas-17 ta' Diċembru 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza.*
>
> *2. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-5 ta' Novembru 2013, fl-atti tan-Nutar John Spiteri hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A" ir-rikorrenti ddenunzjat l-fond in kwistjoni lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni.*
>
> *3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument B" hawn anness.*
>
> *4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-ġenituri tal-intimata Tabone, llum t-tnejn mejta, għal dawn l-aħħar ċirka sittin sena bil-kera miżera ta' €250.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*
>
> *5. Illi l-kera titħallas kull l-1 ta' Jannar u kull l-1 ta' Lulju ta' kull sena.*

6. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Tabone tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €250.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru. 602/2021 fl-ismijiet ***Rosaria Camilleri vs Rita Tabone et****, deċiża fis-27 ta' Mejju 2022, hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument Ċ il-kera tal-fond in kwistjoni żdied għas-somma ta' €1,900.00c fis-sena, u dan ai termini tal-Att XXIV tal-2021.*

8. Illi qabel dan, ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt iddisposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

9. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

10. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

11. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci Vs Malta*** *Applikazzjoni nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others Vs Norway*** *Applikazzjoni nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *Applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;* ***Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.*

14. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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 għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal** *nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland** *[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).*

16. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet 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 [1]tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Ligi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Amato Gauci vs Malta** *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* **Zammit and Attard Cassar vs Malta** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

*18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "***Ghigo vs Malta***", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "***Fleri Soler et vs Malta"***, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "***Franco Buttigieg & Others vs Malta***" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "***Albert Cassar vs Malta"*** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

[1] Mhux inidikat fir-rikors għal liema artikolu qed tirreferi.

19. Illi ghalhekk, mill-11 ta' Awwissu 1987 ossia meta daħlet in vigore l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta'Malta, ir-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għadu pendenti sa llum minħabba illi meta l-Bord li Jirregola l-Kera skond Dokument Ċ fil-process, awmenta l-kera, dan xorta baqa' leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk, oltre li jinħtieġ dikjarazzjoni illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif sussegwentement emendata bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, huma ai termini tal-istess l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol għandhom jirċievu d-danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan stante illi l-kera ffissata mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-somma ta' €1,900 għall-fond in kwistjoni b'yield ta' 2% huwa leżiv id-drittijiet kostituzzjonali tal-istess sidien meta l-yield fis-suq kif għad jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża huwa bejn 3.5% u 5.0% fis-sena, u dan stante li ma nżammx il-proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, oltre illi l-Att XXIV tal-2021 m'għandux is-salvagwardji proċedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Liġi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid ġew leżi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, multo magis bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-letġislazzjoni għandha tiġi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet fuq kollha premessi.

U wara li hekk ippremettiet tabet lill-Qorti:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Rita Tabone (K.I. 503756M) għall-fond 237, Santa Marija, Triq San Albert, Il-Gżira, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-7 ta Settembru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż id-disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ jew ġew emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll b'riżultat tad-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera tas-27 ta' Mejju 2022, qed jiġi vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. *ILLI, 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;*

2. *ILLI, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe 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 jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

3. *ILLI, il-liġijiet li qed tilmenta 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. Difatti, minn qari tar-rikors promotur, huwa ben evidenti li r-rikorrenti taċċetta li l-miżura in kwistjoni tissodisfa r-rekwiżit ta' legalità u li ttieħdet fl-interess pubbliku, stante nuqqas ta' ilmenti f'dan ir-rigward;*

4. *ILLI, 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 lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe 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";*

5. *ILLI, partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, u wara li l-Bord li jirregola l-Kera ta deċiżjoni fis-27 ta' Mejju 2022 li permezz tagħha awmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' elf u disa' mitt Ewro*

(EUR 1,900) fis-sena, ekwivalenti għall-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-istess deċiżjoni tal-Bord tikkonferma wkoll li l-iskop soċjali tal-liġi għadu preżenti, stante illi l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. *ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

7. *ILLI, finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, b'riferenza għat-talba numru erbgħa, filwaqt li l-esponent jiċħad illi għandu jitħallas kwalunkwe kumpens u kwalunkwe imgħax fuq tali kumpens, madankollu l-esponent jisħaq illi tali imgħax għandu jiġi kkalkulat mid-data illi s-sentenza tal-Qrati tagħna tgħaddi in ġudikat, u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors;*

Għaldaqstant, 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-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Rat li l-konvenuta Rita Tabone, debitament notifikata bir-rikors promotur ma preżentatx risposta.

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju għal kull sena tal-fond in kwistjoni għal kull sena bejn l-1987 u l-2022[2].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

<u>IL-PROVI</u>

Illi mill-atti proċesswali jirriżultaw is-segwenti fatti:

[2] Fol 30

- L-attriċi hi sid uniku tal-fond numru 237 Triq San Albert Gżira, kif jidher mid-dikjarazzjoni causa mortis esebita.[3]
- Hi akkwistatu mill-wirt ta' zitha li mietet fit-2 t'Awwissu 2013, liema wirt għadda kollu għand l-attriċi peress li hi kienet eredi universali taz-zija tagħha, skont testment datat is-17 ta' Diċembru 2010 fl-atti tan-nutar Roberta Bisazza. L-attriċi hi patruna assoluta ta' dan il-fond. L-akkwist seħħ b'effett mit-2 t'Awwissu 2013.
- Il-fond mhux dekontrollat[4] u allura jaqa' taħt ir-regoli tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69).
- Il-fond kien inkera lill-ġenituri tal-konvenuta Tabone madwar sittin sena ilu (madwar l-1962) u l-kera kienet ta' mitejn u ħamsin euro (€250) fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem fl-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju.
- Fi proċeduri mibdija mill-attriċi, il-Bord li Jirregola l-Kiri kien mitlub biex jagħmel it-test tal-mezzi tal-inkwilina u jekk isib li tikkwalifika taħtu, allura jistabilixxi l-kera ogħla li tkun sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond. Il-Bord iddeċieda[5] li l-kerrejja tissodisfa t-test tal-mezzi, adotta l-valur tal-fond ta' ħamsa u disgħin elf euro (€95,000) skont kif stmawh il-periti tekniċi tal-Bord, u ddeċieda li l-kera għandha tkun ta' elf u disa' mitt euro (€1900) fis-sena, u ċioe' l-massimu ta' 2% li tipprovdi l-liġi.
- Gordon Camilleri xehed[6] li hu iben l-attriċi u li jamministralha ħwejjiġha minħabba l-eta' tagħha.[7] Qal li ommu wirtet il-fond in kwistjoni mingħand zitha u ddikjaratu għall-fini ta' taxxa, kemm meta wirtitu fid-dikjarazzjoni causa mortis kif ukoll tiddikjara l-ammont tal-kera li ddaħħal fid-dikjarazzjoni dwar it-taxxa fuq id-dħul kull sena. Qal li għalkemm il-Bord tal-Kera għolla l-kera, ommu mhix kuntenta għax għadha marbuta li tirrikonoxxi lill-inkwilina konvenuta fil-kera u ma tistax tieħu l-proprjeta' lura u tiġġestiha kif tixtieq. Ix-xhud qal ukoll li l-Bord lanqas il-massimu ta' 2% ma tahom u dan minkejja li l-inkwilini se jkunu sussidjati mit-taxxi tal-poplu biex iħallsu din iż-żieda. Qal li mhux ġust li l-proprjeta' tagħhom igawdiha ħaddieħor b'kera baxx, meta dawn jew jixtru l-proprjeta' għalihom, kif għamlu l-atturi, jew inkella japplikaw għal residenza soċjali. Qal li mhux ġust li l-familja tal-attriċi tissussidja lill-familja tal-inkwilini meta dawn għandhom finanzi biżżejjed biex jixtru proprjeta' tagħhom. Hu qal li dan l-issussidjar irid isir mill-Gvern u mhux mill-privat għall-privat. Qal li din is-sistema ġġib fix-xejn id-dritt tal-proprjeta' tal-attriċi. Gordon Camilleri qal li agħar minn hekk, 'il quddiem, terġa' titħallas it-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond bil-prezz tas-suq, mingħajr ma l-atturi jkunu gawdew il-fond. Ix-xhud qal li l-attriċi qed titlob id-danni kollha li sofriet l-attri1i kif ukoll li tieħu l-fond lura.

[3] A fol 9
[4] Ċertifikat a fol 12
[5] Sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju 2022 a fol 13
[6] A fol 6
[7] Għalkemm ma kinitx esebita prokura f'isem Gordon Camilleri, ix-xhud ikkonferma dak li qal bil-ġurament tiegħu. Fi kwalunkwe każ, Gordon Camilleri f'din il-kawża hu biss xhud u għalhekk prokura mhix meħtieġa għal dan.

Illi fir-rapport tagħha[8] l-Perit ġudizzjarju tgħid li l-arja totali tal-fond hi ta' madwar sebgħa u ħamsin metru kwadru (57mk). Qalet li fis-sena 2022, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles hu ta' sebat elef disgħa mija u tmenin euro (€7,980) fis-sena. Qalet li fis-sena 1987 il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles kien ta' elf tliet mija disgħa u tmenin euro (€1,389) fis-sena.[9] In eskussjoni il-Perit qalet li biex waslet għall-valur lokatizju tallum, hi rat kemm hi l-kera annwali ta' proprjetajiet simili fis-suq fl-istess inħawi u ħarġet rata għal dan il-fond. Qalet li l-kera annwali ta' sebat elef disgħa mija u tmenin euro (€7980) fis-sena li stabbiliet, tapplika għall-fond *furnished* u li dan il-valur lokatizju jikkunsidra l-fond tale quale. Iżda biex ikun valur reali u jġib dak l-ammont tal-kera fis-suq ħieles, irid isirlu titjib biex ikun attrajenti għall-kiri. Semmiet per eżempju li jeħtieġlu manutenzjoni tal-faċċata ta' wara u taż-żebgħa interna u spezzjoni tas-saqaf. Qalet ukoll li waslet għall-valur reali tal-fond wara kalkolu bir-rata ta' 6% bħala *Years Purchase*. Spjegat li l-valur lokatizju għas-snin preċedenti nħareġ a bażi tar-*rental index* li hu r-rata ta' inflazzjoni għall-kirjiet għas-snin bejn 1987 u l-2022 maħruġ mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika. Dan l-indiċi hu bbażat fuq kuntratti ta' bejgħ ta' proprjeta'. Hi esebiet ukoll ritratti u dettalji ta' proprjetajiet għall-bejgħ minn aġenziji tal-proprjeta' u spjegat kif waslet għall-medja ta' valur kull metru kwadru.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi jirriżulta ppruvat li l-attriċi hi sid tal-fond 237 Triq San Albert il-Gżira. Dan il-fond iġib l-isem 'Santa Marija' jew 'Mary' skont id-dokumenti esebiti li jvarjaw f'dan id-dettall. Pero' m'hemmmx dubju liema hi din l-proprjeta'. L-attriċi wirtet dan il-fond mingħand zijitha li mietet fit-2 t'Awwissu 2013 u għalhekk l-attriċi dakinhar saret is-sid ta' din il-proprjeta'.

Illi dan il-fond jidher li ilu mikri għal madwar sittin sena. Ma ngħabet l-ebda prova ta' dan, ħlief ix-xhieda ta' Gordon Camilleri iben l-attriċi. Ma tressaq l-ebda kuntratt tal-kirja u lanqas irċevuti tal-kera, la bejn is-sidt u l-inkwilina preżenti u lanqas tal-aventi causa tagħhom. Pero kienet esebita d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera[10] li tittratta l-kera ta' dan il-fond lill-konvenuta u ġew allegati l-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord; minn dawn l-atti jirriżulta li l-fond huwa mikri lil Rita Tabone.

[8] Fol 48
[9] Fol 66
[10] A fol 13

Illi l-attriċi qed tallega ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħha kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021[11]. B'mod speċiku l-attriċi tgħid li dawn il-liġijiet iġegħluha tirrikonoxxi lill-konvenuta bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr ma hemm l-opportunita' li l-kera togħla biex tiġi daqs tas-suq u lanqas li tieħu l-post lura. L-attriċi qed tallega ksur ta' dan id-dritt tagħha sa mill-11 t'Awwissu 1987 u qed tippretendi danni pekunjarji u nonpekunjarji bejn l-1987 u l-2021 fis-somma totali ta' disgħa u sebgħin elf mitejn sebgħa u tmenin euro (€79,287).

Ikkunsidrat

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi mhux kontestat li dan in eżami mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi ddeterminat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[12]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

Illi ma jidhirx li l-attriċi qed tattakka l-elementi tal-legalita' u tal-interess pubbliku. Mhux kontestat li hija l-liġi stess li tipprovdi biex il-kirja tibqa'

[11] Kif ġustament irrileva l-Avukjat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, għalkemm fir-rikors promotur l-attriċi tilmenta anke dwar l-Att XXIV tas-sena 2021, fin-nota ta' sottomissjonijiet jidher li l-ilment kien qed jiġi limitat għall-Kap 69 sa qabel l-imsemmija emendi tas-sena 2021.
[12] **Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

tiġġedded u li l-kera jinżamm baxx. U din il-liġi għad għandha għan soċjali fl-interess pubbliku, li tipprovdi dar għal min m'għandux mezz biex jixtri waħda. Pero' l-attriċi tilmenta li l-proporzjonalita' hi totalment assenti mir-reġim legali tal-kera tad-djar. Il-piż hu mitfugħ kollu fuq is-sid u l-Gvern ma jerfa' l-ebda parti minn dan il-piż.

Ikkunsidrat

Illi dwar it-tielet element, tal-proporzjonalita, il-Qorti jidhrilha li l-attriċi għandha raġun. Maż-żmien, intilfet il-proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. L-interessi tas-sid u l-valur tal-proprjeta' twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69, sa minn meta kien promulgat, kien maħsub biex jipproteġi lill-kerrejja fi żmien meta l-qagħda ekonomika tal-maġġoranza tal-poplu, ma kinitx tajba. Għalhekk kien meħtieġ li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess kerrej u dawk li jirtuhom. B'hekk ikun assigurat li l-kerrej ma jitkeċċiex mill-fond li hu daru u dar il-familja tiegħu. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent ta' l-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li diversi persuni għad għandhom bżonn l-għajnuna, din l-għajnuna pero tista' u għandha tingħata b'modi differenti. Minkejja l-iżvilupp fil-qagħda ekonomika tal-poplu, il-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid sallum għadu jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx wisq meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u mhux liberu li jieħu l-proprjeta' lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss riċentement (u permezz ta' emendi introdotti fl-2009 u mbagħad fl-2021) li bdew jinbidlu l-affarijiet.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuta Tabone kif ukoll l-attriċi u l-antekawża tagħha kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kienu jirċievu l-attriċi u l-antekawża tagħha żdiedet xi ftit pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont

jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Ikkunsidrat

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. 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. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers 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 rent chargeable (see, in particular,*

[13] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

> ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*
>
> *3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis,* ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*
>
> *4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[14] qalet ukoll li:

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-

[14] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[15]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jieħu l-fond lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-propjeta'.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2021 fil-Kap 69 il-pożizzjoni nbidlet sew, fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn hekk, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk, din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[16]

[15] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.

[16] Ref **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi kien konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024.

Illi għalhekk bl-emendi tal-2021, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data.

Illi l-kera li l-konvenuta ħallset fis-sena 2021 kienet ta' mitejn u ħamsin euro (€250) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxiet il-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2021) fis-somma ta' aebat elef tmien mija u sittin euro (€7,860) fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu jħallsu l-konvenuti u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi qabel l-2021.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat

KUMPENS

Illi ladarba rriżulta li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi, allura għandu jingħatalha kumpens.

Illi l-attriċi qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi danni pekunjarji u nonpekunjarji. L-attriċi ppreżentat il-kalkoli tagħha dwar id-danni dovuti lilha għal dan il-ksur fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Hi qed titlob is-somma ta' wieħed u sittin elf seba' mija sebgħa u tmenin euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€61,787.29) bħala danni pekunjarji u sbatax-il elf euro (€17,000) bħala danni non pekunjarji, u dan għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*[17]

Illi għalkemm l-kirja ilha għaddejja sa minn madwar l-1962, kumpens għandu jingħata mill-1987, minn meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli li persuna tibda proċeduri f'Malta minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Barra minn

[17] **Apap Bologna v Malta**, (Application no. 46931/12), 30 August 2016

hekk, minkejja l-fatt li l-attriċi wirtet din il-proprjeta' fl-2013, hi xorta għandha dritt li tirċievi kumpens għad-danni li sofriet iz-zija tagħha li kienet l-aventi causa tagħha. Dan peress li l-patrimonju li wirtet l-attriċi kien ikun iktar li kieku d-dritt tal-proprjeta' taz-zija tal-attriċi kien protett u setgħet tiġġestixxi dan il-fond kif xtaqet. Għalhekk l-attriċi kisbet ukoll l-istatus ta' 'vittma' tal-ksur tad-drittijiet tal-aventi causa tagħha. Dan il-punt ukoll hu stabbilit fil-ġurisprudenza. Fil-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia et**[18] il-Qorti qalet:

> *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.*

U fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et**[19] il-Qorti qalet:

> *9. Għandhom raġun l-atturi jgħidu illi, għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħhom, id-dies a quo għandu jkun minn dakinhar li l-awtur tagħhom beda jġarrab il-ksur, jew, fil-każ tallum, minn meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319 billi dan kien wara.*
>
> *10. Ir-raġuni hi illi l-atturi, bħala suċċessuri universali, ġarrbu danni direttament għax il-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun likieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata. It-telf tal-atturi għalhekk kien wieħed patrimonjali; fi kliem ieħor, l-atturi wirtu mhux tant id-dritt fondamentali tal-awturi tagħhom, iżda d-danni patrimonjali. Konsiderazzjonjiet oħra jgħoddu għad-danni morali, illi ma jintirtux. Safejn jolqot id-dies a quo għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni patrimonjali, għalhekk, l-aggravju tal-atturi jistħoqqlu illi jintlaqa'.*

Illi rigward il-perjodu taż-żmien sa meta l-kumpens jibqa' għaddej, il-Qorti tinnota li fit-talbiet fir-rikors promutur, l-attriċi tilmenta bi ksur tad-dritt fundamentali bl-applikazzjoni tal-Kap 69, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021. Pero' mbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-attriċi tillimita t-talba għall-kumpens sal-2021. Fi kwalunkwe każ il-Qorti ġia stabbilit li l-attriċi soffriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha bl-applikazzjoni tal-Kap 69 kif kien qabel l-emendi tas-sena 2021. B'hekk id-danni pekunjarji se jkunu kalkulati fuq il-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

---

[18] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21
[19] Qorti Kostituzzjonali, deċiża fl-14 ta' Diċembru 2022, Rikors Numru 290/2020

Illi fir-rapport tagħha[20] il-perit ġudizzjarju stabbiliet li l-valur lokatizju tal-fond hu ta' sebat elef disa' mija u tmenin euro (€7980) fis-sena u l-valur fis-suq liberu tal-fond hu ta' mija sitta u għoxrin elf tliet mija u ħamsin euro (€126,350). Il-Bord li Jirregola l-Kera kien stabilixxa l-valur fis-suq liberu tal-fond bħala ħamsa u disgħin elf euro (€95,000); dan il-valur tal-Bord kien stabbilit minn żewġ membri tekniċi tiegħu. Il-perit ġudizzjarju fil-proċeduri spjegat kif waslet għall-valur lokatizju meta mistoqsija in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat. Hi wieġbet li ħarġet rata ta' kiri kull metru kwadru ibbażata fuq il-kera kif riklamat fis-suq ta' diversi fondi fl-inħawi tal-Gżira li huma simili għall-fond odjern. Din ir-rata hi ta' erbatax-il euro (€14) kull metru kwadru. Imbagħad applikat dik ir-rata għall-kobor tal-fond odjern. Hi esebiet ukoll ritratti ta' dawn il-postijiet li magħhom qabblet il-fond odjern. Mbagħad minn din ir-rata u b'kalkoli komparattivi oħra ħarġet il-valur lokatizju ta' sebat elef disa' mija u tmenin euro (€7980) fis-sena. Pero'[21] meta mistoqsija mill-Avukat tal-Istat[22] taqblix li *"l-valur lokatizju ta' €7980 ikun valur iktar realistiku li kieku ssir il-manutensjoni tal-fond u miljoramenti sabiex ikun iktar modern"*, il-perit ikkonfermata; hi qalet li *"l-valur jikkunsidra il-fond 'tale quale' kif inhu. Terran b'apertura personali b'bitħa mdaqqsa u b'finituri bażiċi.* ***Imma biex il-valur lokatizzju li stmajt ikun reali, iridu jsiru xi manutenzjonijiet u jsirulu miljoramenti biex ikun fi stat adekwat għal użu u anki attrajenti għal kiri. Manutenzjoni tal-faċċata ta' wara u taż-żebgħa interna u spezzjoni tas-saqaf kienu msemmija fir-rapport mogħti u huma bżonnjużi f'dan il-każ.***[23]

Illi għalhekk minn kif spjegat il-perit stess, għalkemm hi stmat il-fond tale quale, kif inhu, bin-numru ta' kmamar li għandu, u bil-faċilitajiet li għandu, wieħed jista' jistenna li l-fond odjern jinkera fis-suq ħieles u jġib l-ammont ta' kera ta' sebat elef disa' mija u tmenin euro (€7980) fis-sena **wara li ssirlu manutenzjoni konsiderevoli.** Għalhekk kieku kellu llum jinħareġ fis-suq għall-kiri kif inhu, mingħajr ma ssirlu ebda manutenzjoni, ċertament li ma jġibx dak l-ammont ta' kera, jew jibqa' ma jinkeriex. Għalhekk il-Qorti tqis li valur lokatizju ta' sebat elef disa' mija u tmenin euro (€7980) għall-fond odjern mhux wieħed realistiku. Għall-istess raġuni, lanqas il-valur tal-fond fis-suq ħieles ta' mija sitta u għoxrin elf tliet mija u ħamsin euro (€126,350) mhu wieħed realistiku, ladarba jintrabat mal-valur lokatizju ta' sebat elef disa' mija u tmenin euro (€7980).[24] Għall-istess raġuni wkoll, lanqas il-valuri lokatizji tas-snin preċedenti m'huma realistiċi, għaliex dawn ukoll huma maħduma a bażi tar-rata maħruġa minn dan ir-rapport.[25]

[20] A fol 48
[21] A fol 80
[22] Mistoqsija 2b
[23] Enfasi tal-Qorti.
[24] Ara konteġġ a fol 81
[25] Ara l-aħħar risposta a fol 81

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Joe Agius et vs Avukat Ġenerali et**[26] il-Qorti qalet:

> *M'hemmx dubju li s-suq ta' propjeta` f'Malta ma kienx dak li hu f'dawn l-aħħar snin. Hekk per eżempju fil-fehma tal-Qorti kera ta' €4,992 fis-sena matul il-perjodu ta' 1987 sa 1991 ma jirriflettix is-suq tal-kiri f'dak il-perjodu. [għal post mhux t'abitazzjoni imma kienu jżommu annimali fih]...*
>
> *....Hu minnu li fir-rapport ukoll jingħad li l-valur lokatizju kapaċi jitla' għal €2,500 fix-xahar f'każ li s-sidien jagħmlu spiża kapitali ta' €200,000 sabiex jirranġawh. Madankollu l-kumpens għandu jiġi likwidat fuq dak li hemm u mhux x'forsi jsir fil-futur.*

Illi konsegwentement il-Qorti ser tieħu dan il-fattur in konsiderazzjoni fil-kalkolu tagħha dwar l-ammont ta' kumpens dovut.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta** l-Qorti Ewropea stabbilit kriterji ċari ta' kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija.

> *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).*

[26] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-26 ta' Ottubru 2022

> *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%****.*[27] (enfasi tal-Qorti)

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ għax hemm ukoll ġurisprudenza li tvarja dan, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallas. Għandu jitnaqqas ukoll 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu ta' politika soċjali li tgħin lil min hu batut. Għalhekk wieħed ma jistax iħalli barra dan l-aspett f'din il-liġi daqslikieku kienet kwalunkwe liġi oħra. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas 20% biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri, għal xi raġuni jew oħra.

Illi ta' min jinnota li l-kliem użat mill-Qorti Ewropea fis-sentenza li fiha spjegat u applikat dan it-tnaqqis għall-ewwel darba u li hi kkwotata hawn fuq, hu differenti għaż-żewġ persentaġġi. Fir-rigward tat-tnaqqis ta' 30%, l-Qorti tuża l-kelma 'tnaqqis ta' madwar 30%', waqt li fit-tnaqqis ta' 20%, l-Qorti tuża l-kliem 'tnaqqis ta' mill-inqas 20%'. Dan ifisser li waqt li l-Qorti Ewropea pprovdiet ftit spazju għal ċaqlieq fir-rigward tar-rata ta' 30%, min-naħa l-oħra pprovdiet il-minimu, mingħajr il-massimu, fir-rigward tar-rata tal-20%.

Illi fis-sentenza **Godwin Montanaro vs Avukat tal-Istat et**,[28] il-Qorti qalet:

> *Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja tal-valur lokatizju tal-fond matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.'*

Illi f'dan il-każ li għandha quddiemha, l-Qorti tqis li l-valur lokatizju mogħti hu għoli għax jikkunsidra stat tal-fond mantnut u kkurat li forsi jkollu fil-futur imma li bħalissa għad m'għandux. Għalhekk hu probabbli ħafna li kieku jinħareġ fis-suq, dan il-fond kien jagħmel perjodi konsiderevoli mhux mikri peress li l-kera ta' sebat elef disa' mija u tmenin euro (€7980) fis-sena hi għolja wisq għall-istat li qiegħed fih issa. Għalhekk il-Qorti kif għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Montanaro fuq imsemmi minbarra it-30% ser tnaqqas ukoll 50% minflok l-20%.

[27] QEDB deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 Application number. 14013/19. Ara wkoll Apap Bologna v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) Application no. 47505/19), 9th December 2021
[28] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju qed jiġi kkalkolat kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**[29]
01.05.87[30] - 31.12.87	€926[31]
1988	€1454
1989	€1532
1990	€1578
1991	€1669
1992	€1773
1993	€1819
1994	€1915
1995	€2019
1996	€2158
1997	€2257
1998	€2394
1999	€2526
2000	€2653
2001	€2276
2002	€2945
2003	€3128
2004	€3243
2005	€3406
2006	€3594
2007	€3843
2008	€3921
2009	€4221
2010	€4470
2011	€4647
2012	€4907
2013	€5221
2014	€5555
2015	€5801
2016	€6135
2017	€6410
2018	€6762
2019	€7083
2020	€7532

[29] Ara fol 129
[30] Id-data minn meta skont l-artiklu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur.
[31] €1389 ÷ 12 x 8

01.01.2021 - 28.05.2021[32]	€3325[33]
Total	**€ 125,098**

Kera mħallsa

1987	€ 166.66[34]
1988 sa 2020	€8,000.00[35]
2021	€ 104.16[36]
Total ta' kera mħalls	**€8,270.82**

Kera stmata	€125,098
Tnaqqis ta' 30%	€ 37,529
Bilanċ	€ 87,569
Tnaqqis ta' 50% flok 20%	€ 43,784
Bilanċ	€ 43,785
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 8,270
Bilanċ	**€ 35,515**

Għalhekk l-ammont ta' danni pekunjarji hu ta' ħamsa u tlettin elf ħames mija ħmistax-il euro (**€35,515).**

Ikkunsidrat

Illi hu ben stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni nonpekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Agius vs l-Avukat tal-Istat**[37]**,** il-Qorti qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju.*

[32] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69.
[33] € 7980 ÷ 12 x 5
[34] €250 ÷ 12 x 8
[35] €250 x 32
[36] €250 ÷ 12 x 5
[37] **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-14 ta' Diċembru 2022

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,** [38] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-attriċi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu Ii d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi f'dan il-każ, l-attriċi wirtet il-fond fl-2013 iżda fetħet il-kawża odjerna fl-2022, disa' snin wara. Din l-inattivita' tal-attriċi turi n-nuqqas ta' urġenza u allura turi li t-tbatija ma kinitx daqshekk gravi. Dan għandu effett fuq l-ammont ta' danni nonpekunjarji.

Illi fil-kawża **Francis Attard vs Avukat tal-Istat**[39] il-Qorti qalet:

> *Illi peró l-Qorti tqis li l-ammont ta' €12,000 akkordat mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv. Fil-fehma tal-Qorti il-fatt li l-attur dam tant snin sabiex ħa passi legali għandu jwassal tabilfors għal tnaqqis tad-danni morali akkordati. Inoltre, l-Qorti tqis li d-danni morali li ġew likwidati mill-Ewwel Qorti huma wkoll eċċessivi kkonsidrat l-ammont ta' danni pekunarji akkordat. Għaldaqstant il-Qorti tqis li d-danni morali dovuti lill-attur għandhom ikunu fis-somma ta' ħamest'elef ewro (€5,000).*

Illi fil-każ in eżami il-Qorti jidrilha li kumpens nonpekunjarji fis-somma ta' erbat elef euro (**€4000)** huwa adgewat**.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** limitatament u ssib ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-applikazzjoni tal-liġijiet u ċioe' il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi fih sa' qabel l-2021, fir-rigward tal-fond 237, Triq San Albert, Gżira;

[38] **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21/1 TA
[39] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022, Rikors numru 118/21/1 FDP

2. **Tilqa' t-tieni talba** u ssib li l-konvenut Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-attriċi;

3. **Tilqa' t-tielet talba** u tillikwida id-danni pekunjarji fis-somma ta' **ħamsa u tlettin elf ħames mija ħmistax-il euro (€35,515)** u d-danni non pekunjarju fis-somma ta' **erbat elef euro (€4000)**.

4. **Tikkundanna** lill-konvenut Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti hekk likwidati lill-attriċi bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR