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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru: 91/2022DC

John Mercieca
Maria Mercieca

vs

L-Avukat tal-Istat, u
Andreana Saliba

Illum, 10 ta' April 2025

Il-Qorti

Rat ir-rikors tal-atturi ppreżentat fis-17 ta' Frar 2022 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

> ***1.*** *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 204/205, Carmel Street, Luqa, li huma akkwistaw b'kuntratt tas-6 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon "Dokument A" hawn anness.*
>
> ***2.*** *Illi l-fond imsemmi ilu mikri lil Andreana Saliba u lill-mejta ġenituri tagħha għal fuq aktar minn tmenin (80) sena bil-kera ta' £m30.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza fl-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena.*
>
> ***3.*** *Illi r-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-intimata Saliba b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru. 102/2001 fil-kawża fl-ismijiet John Mercieca et vs Andreana Saliba, deċiża mill-istess Bord fis-17 ta' Frar 2003, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Frar 2004, skond żewġ sentenzi hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument B u C"*
>
> ***4.*** *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument D" hawn anness.*

5. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Andreana Saliba u qabilha lill-mejta ġenituri tagħha għal dawn l-aħħar tmenin sena, bil-kera miżera ta' Lm30.00c fis-sena, u llum bil-kera ta' €215.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

6. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €215.00 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 ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha 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 taħtid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma reġolati 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.*

8. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba 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.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Saliba bid-disposizzjonijiet 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-inkwilina 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.*

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

11. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid 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.*

12. *Illi dan kollu ġa ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu 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.*

13. *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.

14. *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).*

15. *Illi l-anqas 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.*

16. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet 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 taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi 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.*

17. *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 lill-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.*

18. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu*
d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża 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 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

19. *Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

U wara hekk ippremettew talbu lill-Qorti:-

(I) *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 (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6 u 8 tal-istess Kap. 69) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Andreana Saliba (K.I. 653147M) għall-fond 204/205, Carmel Street, Luqa, 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 jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

(II) *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 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6 u 8 tal-istess Kap. 69) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

(IV) *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas 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 nhar is-7 ta' Marzu 2022 permezz ta liema eċċepixxa:-

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond u li l-fond huwa tassew milqut bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ikun xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża;*

2. *Illi r-rikorrenti qiegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom skond l-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Dan żgur mhux il-każ għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk relattivi tal-Kodiċi Ċivili għandhom:*

(i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

3. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

4. *Illi terġa u tgħid, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.*

Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

5. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, dan l-artikolu kien jagħmel elenku speċifiku li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk meta daħal fis-seħħ fis-sena 2009 mhux talli ma kienx żid piż fuq is-sidien imma anzi kien xeqleb il-bilanċ tal-interessi konċernati a favur tas-sidien bil-maqlub ta' dak li qed jallegaw ir-rikorrenti;*

6. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;*

7. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikulta' tagħhom*

sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

8. *Illi bla preġudizzju għal dak suespost, l-esponent jirrileva li l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** *(tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom;*

9. *Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;*

10. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

11. *Illi jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimata soċjeta' mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Andreana Saliba** ppreżentata fit-18 ta' Marzu 2022 permezz ta' liema eċċepiet:-

1.*Illi bħala ċittadina privata l-intimata Andreana Saliba ma tista' qatt titqies responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali imwettqa mill-Gvern ta' Malta u/jew xi dipartimenti taħt il-kontroll tal-Gvern u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma llediet l-ebda drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.*

2.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk rikorrenti soffrew xi leżjoni għad-dritt fondamentali tagħhom dan sikurament ma jistax jiġi imputat lill-esponenti peress li din għandha titolu validu fil-liġi in forza ta' leġislazzjoni viġenti.

> *3.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk tal-volta r-rikorrenti huma intitolati għal xi kumpens, l-ammont li jrid jitħallas mill-Gvern u mhux mill-intimata Saliba li wara kollox qegħedha tokkupa il-fond bis-saħħa ta' liġi magħmula mill-Kamra tar-Rappreżentanti.*
>
> *4.Illi wkoll fil-mertu una volta huwa paċifiku illi l-esponenti qed tokkupa b'titolu validu fil-liġi u regolarment ħallset il-kera dovuta inkluża dik dovuta għas-sena korrenti, r-remedju mitlub li jista' jinkludi l-iżgumbrament tagħha ma jistax jirnexxi.*
>
> *5.It-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponent għadhom kollha jiġu miċħuda u l-esponent ma għandha tbati ebda spejjeż.*

Rat il-verbal tal-udjenza miżmuma fil-21 ta' Marzu 2022[1] minn din il-Qoti kif diversament presjeduta meta l-atturi ddikjaraw li, minkejja dak li ngħad fl-paragrafi 9 u 11 tar-rikors promotur, mhumiex qed ifittxu rimedju għall-ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar minn hekk iċċaraw li l-ilment tagħhom huwa biss dwar ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni għaż-żmien ta' qabel ma seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju għal kull sena tal-fond in kwistjoni bejn l-1999 u l-2021[2]. In vista ta' dan l-Avukat tal-Istat irtira l-eċċezzjonijiet numru 4, 6 u 8[3].

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.[4]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-atturi akkwistaw il-fond in kwistjoni 204/205 Carmel Street Ħal Luqa b'donazzjoni mingħand in-nanniet tagħhom Iris u Albert Cauchi Gera b'kuntratt datat 6 ta' Lulju 1999.[5] Il-fond kien ilu mikri lill-aventi causa tal-konvenuta Andreana Saliba għal iktar minn tmenin sena[6]. Id-donazzjoni tal-fond saret waqt

---
[1] Fol 30
[2] Fol 32
[3] Fol 36
[4] Fol 46
[5] Fol 9
[6] Ara affidavit tal-konvenuta fol 39. Pero' ma nġabitx prova dokumentarja dwar il-kirja nnifisha.

li l-fond kien mikri[7]. Aktarx li l-konvenuta wirtet il-kirja fuq dan il-fond mingħand in-nanniet tagħha, pero' m'hemmx informazzjoni jew prova dwar dan. Il-kera kienet ta' Lm30 fis-sena pagabbli kull sitt xhur.[8] Kien esebit ir-Reġistru Elettorali li juri li l-konvenuta kienet toqgħod fil-fond f'April 2020.[9]

Illi jidher li n-nannu tal-atturi kien talab il-fond lura meta mietet iz-zija li magħha kienet toqgħod il-konvenuta. Iktar tard, permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-atturi talbu l-post lura peress li wieħed mill-atturi kellu bżonnu għalih. Din it-talba ma ntlaqgħetx u d-deċiżjoni kienet ikkonfermata fl-appell.[10] Il-fond mhux dekontrollat.[11]

Illi jidher li wara l-emendi tal-2009, il-kera żdiedet għal €215 u tiżdied kull tliet snin. Ma kinux esebiti rċevuti tal-kera. Il-konvenuta tgħid fix-xhieda tagħha li f'Diċembru 2021 ħallset kera ta' €210[12]. Jidher ukoll li l-atturi bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, din id-darba a bażi tal-emendi tal-2021 fil-liġi tal-kera.[13]

Illi l-perit ġudizzjarju ddeskriva l-fond inkwistjoni bħala *townhouse* bil-bejt tagħha u li hi fi stat tajjeb. Hi għandha żewġ sulari u ġnien kbir wara u l-firxa tagħha hi ta' 664 metru kwadru. Il-perit jgħid li stmaha fl-istat preżenti tagħha. Skont l-istima tiegħu, fl-1999 il-kera li suppost tħallas hu ta' €1306 fix-xahar[14] waqt li fl-2021 il-kera li suppost tħallas hu ta' €4650 fix-xahar.[15]

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom 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. B'mod speċiku l-atturi jgħidu li dawn il-liġijiet iġegħluhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr ma hemm l-opportunita' li l-kera togħla biex tiġi daqs tas-suq u lanqas li huma jieħdu l-post lura. L-atturi qed jallegaw ksur ta' dan id-dritt tagħhom għall-perjodu bejn Lulju 1999, meta

[7] Fol 9 fil-kuntratt
[8] Ma kinux ippreżentati irċevuti tal-kera, tal-ebda sena.
[9] Fol 21
[10] Fol 12 u 14. L-appell kien deċiż fil-11 ta' Frar 2004.
[11] Fol 20.
[12] Fol 40
[13] Rik 160/2022 differita għas-27 ta' Settembru 2023. Dwar dawn il-proċeduri saret biss referenza fin-nota ta' sottomissjonijiet imma ma ngħabet l-ebda prova dwarhom.
[14] A bażi tal-valur ta' €313,440
[15] A bażi tal-valur ta' €1,116,000

akkwistaw il-fond b'donazzjoni, sa Ġunju 2021 qabel daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021, u qed jitolbu kumpens għal dan il-ksur.

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 mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunar. Pero' wieħed irid jeżamina sewwa hemmx kontroll tal-użu mill-istat u jekk hux raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet aspetti li jridu jkunu sodisfatti biex ikun hemm ħarsien ta' dan id-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jkun ħieles minn kontroll eċċessiv tal-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu t'artikolu 1. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'. L-atturi ma jidhirx li qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni lil min hu batut biex ikun possibbli għalih li jkollu dar fejn joqgħod. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u f'artikli anċillari, nkluż bl-emendi kollha li saru fihom, biex kien aġġornat għas-sitwazzjoni tallum. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunar tal-atturi. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' l-proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej biex ma jisfax bla saqaf fuq rasu. Hawn l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan hi li l-kera hi baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi jibda biex jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet batuta u meta kien meħtieġ li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera. Kien meħtieġ dak iż-żmien li l-kera jiġġedded favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom, biex hekk ħadd ma jispiċċa barra fit-triq għax is-sid ikun sab min

iħallas kera ogħla. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika li l-Istat jintervjeni b'dak il-mod pjuttost goff 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 meħtieġa meta jkun hemm bżonn li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'. Hekk kien hemm bilanċ bejn il-bżonn soċjali kbir u l-intervent kbir li l-Istat kellu jagħmel fuq id-dritt tal-proprjeta' tas-sid u l-konsegwenti ċaħda tas-sidien mit-tgawdija sħiħa tad-dritt tagħhom ta' sidien fil-kuntratt ta' kera.

Illi pero' maż-żmien il-bżonn soċjali għal dan l-intervent naqas, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Ovvjament għad baqa' ħafna min għandu bżonn l-għajnuna, anke sal-ġurnata tallum, pero' llum hemm għajnuniet oħra li jingħataw. Iżda l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta' u l-ammont ta' kera fis-suq. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u mhux liberu li jieħu l-proprjeta' lura għax il-kirja ma tagħlaq qatt. 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 dawn l-aħħar snin li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat u anke waslet il-possibilita' li s-sid jieħu l-fond lura.

Illi dan kollu seħħ rigward il-fond in kwistjoni. L-aventi causa tal-atturi kellhom jirrikonoxxu lill-istess inkwilini u jaċċettaw l-istess ammont ta' kera għal tul ta' snin. Meta mbagħad il-fond għadda għand l-atturi fl-1999 permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, l-atturi kienu marbuta b'dawk l-istess kundizzjonijiet li joħorġu mil-liġi, kemm bħala ammont ta' kera kif ukoll bħala min jista' jkun il-kerrej. Wara l-kuntratt il-kera kien ta' Lm30 fis-sena u bħalissa l-ammont ta' kera hu ta' €215 jew €210. U sa qabel daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021, ma kienx hemm possibilita' li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-kera fis-suq. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u tinkera lil ħaddieħor b'kera aħjar. Il-liġi ma kienet tippermetti xejn minn dan.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jgħallmuna 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 v Malta** , 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, **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 riġht of property.*

> *4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Iktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[16] għallmitna 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 wisq kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-opportunita' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku biex ikunu mħarsa dawk li huma batuti u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom bl-aħjar mod possibbli.

Illi anke meta wieħed jkkunsidra li jista' jkun il-każ li l-kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat biex il-kera ma jkunx daqshekk għoli, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-ammont ta' kirja baxx ħafna meta mqabbel mal-kera fis-suq. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna, mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq dak is-sid partikolari.

Illi anke meta kienu introdotti emendi permezz tal-Att X tal-2009 għall-Kodiċi Ċivili, xorta waħda ż-żieda fil-kera tar-residenzi 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.

---

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

Illi imbagħad bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, li introduċew artiklu 4A u artikli oħra tal-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. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-atturi setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrejja, u jekk jinstab li l-kerrej għad għandu dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenuti ħallsu fl-2021 kienet ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' €4650 fix-xahar, u ċioe €55,800 fis-sena għas-sena 2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-konvenuti u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi. Tenut kont tal-iżbilanċ qawwi bejn id-drittijiet tas-sidien atturi u dawk tal-kerrej, il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi dwar il-kumpens l-atturi ppreżentaw il-kalkoli tagħhom dwar id-danni dovuti lilhom għall-perjodu bejn l-1999 u l-2021 u jgħidu li d-danni pekunjarji ħandhom ikunu €407,631 u d-danni nonpekunjarji €11,000.

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 l-kirja ilha għaddejja għal snin twal, pero' l-atturi ilhom sidien sa mill-1999. Huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni. Il-kumpens li qed jitlob l-attur hu sa mill-1999 u l-Qorti qed taqbel ma' din id-data. L-atturi m'għandhomx dritt għall-kumpens għall-perjodu ta' qabel huma akkwistaw bid-donazzjoni. Dan għaliex il-patrimonju tagħhom mhux affettwat kieku l-aventi causa tagħhom daħħlu iktar kera. Għalhekk l-atturi ma kisbux l-istatus ta' 'vittma'

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

tal-ksur tad-drittijiet tal-aventi causa tagħhom. Għalhekk il-kumpens se jibda' jgħodd mill-1999.[18]

Illi rigward il-perjodu taż-żmien sa meta l-kumpens jibqa' għaddej, il-Qorti tinnota li l-atturi, ġustament, illimitaw t-talba tagħhom għall-kumpensa sal-2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021. Għalhekk id-danni pekunjarji se jkunu kalkulati fuq il-perjodu bejn l-1999 u l-2021.

Illi fir-rapport tiegħu il-perit ġudizzjarju stabbilixxa li l-valur lokatizju tal-fond hu ta' €55,800 fis-sena u l-valur fis-suq liberu tal-fond fl-ammont ta' €1,116,000. Il-perit ġudizzjarju fir-rapport tiegħu jiddikjara li l-valur fis-suq liberu tal-fond stabbilit minnu jieħu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-proprjeta' hi fi stat tajjeb u l-valutazzjoni tagħha hi tal-istat li fiha jinsab il-fond.[19]

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[20] 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 **Għigo 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).*

[18] Ara **D. Peak Limited (C-12224) V. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 6/21/1 u **D Peak Limited (C12224) v. Anthony Taliana et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 5/21/1. F'dawn il-kawżi l-attur kien xtara l-proprjeta' waqt li kienet għaddejja l-kirja. Il-Qorti sabet li ladarba s-sid xtara l-fond waqt li kien in vigore r-reġim tal-kera li minnu kien qed jilmenta, ma kellux dritt għall-kumpens għaż-żmien ta' qabel xtara hu.
[19] Fol 42.4
[20] QEDB Application number. 14013/19 deċ iża fil-25 ta' Marzu 2021

> *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%.*

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 mill-inqas 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**[21], 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 fil-każ in eżami, l-Qorti tqis li l-valur lokatizju stmat hu għoli. Għalhekk hu probabbli ħafna li li kieku jinħareġ fis-suq, dan il-fond kien jagħmel perjodi konsiderevoli mhux mikri partikolarment għall-ewwel snin wara l-1999. Għalhekk fil-kalkolu tal-kumpens pekunjarju l-Qorti se tnaqqas 30% skont il-każistika u mbagħad se tnaqqas 35% minflok 20%.

Illli l-kalkolu għalhekk hu kif ġej:

---

[21] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 118/19/1

SENA	**KERA STMATA**
1999	€15,672
2000	€16,672
2001	€17,736
2002	€18,868
2003	€20,073
2004	€21,354
2005	€22,717
2006	€24,167
2007	€25,710
2008	€27,351
2009	€29,096
2010	€30,954
2011	€32,929
2012	€35,031
2013	€34,344
2014	€36,536
2015	€37,667
2016	€40,942
2017	€43,097
2018	€45,365
2019	€48,261
2020	€51,894
01.01.2021 - 28.05.2021[22]	€23,250[23]
	€699,686

Illi l-kera mħallsa kienet:

• mill-1999 sal-2008, €70[24] fis-sena	€ 700
• mill-2009 sal-2020, €215 fis-sena	€2,580
• mill-01.01.2021 sal-28.05.2021	€ 90
	€3,370

Kera stmata għal perjodu in eżami	€699,686
Tnaqqis ta' 30%	€209,905
Bilanċ	€489,781
Tnaqqis ta' 35% minflok 20%	€171.423
Bilanċ	€318,353
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 3,370
	€314,983

[22] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69.
[23] €55,800 ÷ 12 x 5
[24] L-ekwivalenti ta' Lm30

Illi għalhekk il-kumepens pekunjarju jammonta għal tlett mija u erbatax-il elf disa' mija u tlieta u tmenin eruo (€314,983).

Ikkunsidrat

Illi rigward tal-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji 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** [25] 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.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[26] 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-atturi, 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 li 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-atturi wirtu l-fond fl-2014 b'mod intier iżda fetħu din il-kawża fl-2022, tmien snin wara. Din l-inattivita' tal-atturi 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**[27] il-Qorti qalet:

[25] Qorti Kostituzzjonali, deċiża fl-14 ta' Diċembru 2022, Rikors Numru 290/2020
[26] Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21/1
[27] Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022, Rikors numru 118/21/1

> *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.*

Illi l-attur akkwista l-fond fl-1999 u beda dawn il-proċeduri fl-2022 u ċioe' madwar wieħed u għoxrin sena wara li akkwista l-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **tmint elef euro (€8,000)** huwa adegwat.

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

- **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tagħhom tal-fond numru 204/205 Carmel Street Ħal Luqa u għall-perjodu bejn l-1999 u l-2021 u dan bl-applikazzjoni tal-liġijiet u ċioe' tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

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

- **Tilqa' t-tielet talba** u tillikwida l-kumpens pekunjarju favur l-atturi fis-somma ta' **tlett mija u erbatax-il elf disa' mija u tlieta u tmenin eruo (€314,983)** u l-kumpens non pekunjarju fl-ammont ta' **tmient elef euro (€8,000)**;

- **Tikkundanna** lill-konvenut l-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-atturi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament kif ukoll iħallas l-ispejjeż tal-kawża.

- **Tordna** li l-ispejjeż kollha jkunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR