FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 21 ta' Mejju, 2025

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 592/2022 ISB

Henry Grech (K.I. nru 174660M) u James Grech (K.I. nru 12762M) u John Grech (K.I. nru 349865M)

vs

Anthony Zammit (K.I. nru 820157M) u Judy Anne Zammit (K.I. nru 412057M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Henry Grech et** tas-7 ta' Novembru 2022, u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Zammit ghall-fond* ***6, Princess Melita, Flat 1, Telghet Gwardamangia, Il-Pieta*** *u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti 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 ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.*

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

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

IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi jippremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***6 Princess Melita, Flat 1, Telghet Gwardamangia, il-Pieta*** *li ilha mikrija lil l-intimati Zammit mill-1985, liema fond huma wirtu minghand il-mejta ommhom Maria sive Mary armla minn Alfred Grech, li mietet fit-30 ta' Jannar 2016, skond certifikat tal-mewt anness u mmarkat* ***Dokument A****, u li l-wirt taghha gie debitament dikjarat causa mortis, b'kuntratt tat-13 ta' Gunju 2016, fl-atti tan-Nutar Doctor Kieth Ryan Calleja, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument B****.*

2. *Illi l-wirt ta' Mary Grech iddevolva b'zewg testment tal-11 ta' Mejju 1979, fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C**, u b'testment addizzjonali tal-5 ta' April 2000, fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Falzon, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D.***

3. *Illi l-imsemmija Mary Grech akkwistat l-propjeta in kwistjoni b'kuntratt ta' divizjoni tat-8 ta' Mejju 1986, fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E**.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimati Zammit skond ricevuti hawn annessi u mmarkati bhala **Dokumenti F1 sa F22**.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat kif jirrizulta minn **Dokument G**.*

6. *Illi ghandu jinghad illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' terz indiviz kull wiehed tal-fond **6, Princess Melita, Flat 1, Telghet Gwardamangia, Il-Pieta**.*

7. *Illi l-imsemmi fond huwa mikri lil intimati versu kera ta' €334.50 fis-sena, liema kirja hija wahda irrizorja u ma setghatx tigi awmentata b'operazzjoni tal-ligijiet vigenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument G** hawn anness; Meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

9. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, bl-ahhar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

10. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

12. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistax zzidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* **Amato Gauci Vs Malta** *no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others Vs Norway*** *nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015;* ***Anthony Debono et vs Avukat Generali et*** *deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Generali et****, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019***.**

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

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

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

17. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

18. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

19. *Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali* ***Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

20. *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)*** *nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat 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.*

21. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.*

22. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

23. *Illi huwa ghandu jircievi d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali* ***Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021*** *fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta u din it-tali lezjoni ghandha tirrisali ghaz-zmien il-hajja tal-mejta ommhom Mary Grech, kif stabilit b'gurisprudenza kostanti bhal* ***Erika Gollcher vs Avukat Generali et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, u Wilhelmina Sottile Attard vs Jane Mifsud et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022*** *u oltre dan ghandhom jigu segwiti d-dettami ta'* ***Cauchi v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem deciza fil-25 ta' Marzu 2021*** *u hawnhekk ssir referenza wkoll ghas-sentenzi decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022* ***rikors numru 210/2020/1 TA fl-ismjiet Mary Fatima Vassallo vs Carmelo Azzopardi et, rikors numru 141/21/1 LM fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo vs Alfonzu Depasquale, rikors numru 182/20/1, Mary Fatima Vassallo et vs Awtorita tad-Djar, rikors numru 274/21/1 Karin Spiteri Maempel et vs Avukat tal-Istat, rikors numru 310/20/1 Joe Pisani vs Avukat tal-Istat, 15/21/1 TA, B. Tagliaferro and Sons Ltd vs Avukat tal-Istat, rikors numru 183/21/1 LM Yvonne Pace vs Avukat tal-Istat, rikors numru 160/21/1 TA Jean Paul Zammit vs Darren Brincat****, fil-likwidazzjoni tad-danni mitluba mir-rikorrenti fit-talbiet hawn isfel.*

24. *Illi d-dannu kostituzzjonali li ghandhom jircievu huwa mill-10 ta' Awwissu 1987 sa dhul in vigore tal-Att XXIV tat-2021, ossia l-1 ta' Gunju 2021.*

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 52).

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-17 ta' Novembru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Jannar 2023 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tal-5 ta' Diċembru 2022 (fol 54) u li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li allegatament ma jistgħux igawdu l- proprjetà 6 Princess Melita, Flat 1, Telgħet Gwardamangia, il-Pieta'. <u>Illi r-rikorrenti</u>

qiegħdin jillimitaw l-azzjoni taggħhom għall-dak il-perjodu qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021;

1. *Illi **in linea preliminari u b'referenza għall-ewwel talba** r-rikorrenti jilmentaw illi "bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita". Din it-talba, kif impostata ma għandix tintlaqa' u dan tenut kont illi skond dak indikat mir-rikorrenti fil-premessi u ċioe f'paragrafu 24, ir-rikorrenti mhux qiegħdin jilmentaw mis-sitwazzjoni tal-liġijiet viġenti hekk kif ġew emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021 iżda qiegħdin jilmentaw biss fuq l-istatus tal-liġijiet hekk kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Di piu' din l-azzjoni hija prematura stante li ma jidhirx li r-rikorrenti ttentaw jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera;*

2. *Illi **fil-mertu**, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;*

3. *Illi **b'referenza għall-ewwel talba u mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost,** jekk ikun il-każ li r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw mill-liġijiet viġenti din it-talba għanda tiġi miċħuda stante li l-kapitolu 69 hekk kif viġenti joffri diversi rimedji li jwasslu għat-terminazzjoni tal-kirja. Di piu' u skond ir-rikors promotur jidher li l-kirja ser tintemm mal-inkwilinat tal-intimati Zammit. Konsegwentement l-ewwel talba għanda tiġi miċħuda;*

4. *Illi **fir-rigward tat-tieni talba,** huwa aċċettat mill-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-iStat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà skond iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet soċio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv, u dan anke kif ser jiġi ttrattat fil-mori tal-kawża;*

5. *Illi l-kapitolu 69 bl-operazzjonijiet tiegħu diġa kien joffri rimedji ordinarji u permezz tal-Att X tal-2009 ġew introdotti miżuri sabiex il-kirja tkun awmentata b'tali mod li jinżamm bilanċ bejn il-persuni nvoluti, kif seħħ ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għanda ssir distinzjoni bejn il-verżjoni tal-kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

7. *Illi l-esponent jeċepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-proporzjonalita' tal-Kapitolu 69 huwa prematur fejn jolqot il-Kapitolu*

69 hekk kif viġenti u dan anke b'referenza għall-eċċezzjoni tal-intempestivita', stante li istess Kapitolu 69, per via tal-artikolu 4A, jiżgura illi l-kera tiġi awmentata skond il-valur ħieles tas-suq miftuħ;

8. *Illi konsegwentement u kif ser jiġi trattat aktar il-quddiem **it-talbiet kolla għandhom jiġu miċħuda.** Iżda mingħajr l-ebda preġudizzju u in linea mal-prinċipju ta' in illiquidis fit mora l-imgħax legali għandhu jibda jiddekorri biss mid-data tas-sentenzi;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** ta' **Anthony Zammit et** tat-13 ta' Frar 2023 (fol 68) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jirregolaw ruhhom dwar in-numru tal-karta tal-identita` taghhom peress illi, fir-rigward ta' James u John Grech, in-numru indikat huwa identiku.*

2. *Illi r-rikorrenti ghandhom iressqu prova tal-interpellazzjoni legali mehtiega a tenur tal-art. 460 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) ai fini tal-validita` tal-azzjoni odjerna. Fin-nuqqas ta' tali prova dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara l-azzjoni odjerna bhala nulla u irrita ai fini u effetti kollha tal-ligi.*

3. *Illi fit-tieni lok l-atturi ghandhom jipprovaw ukoll it-titolu taghhom fuq il-proprjeta` mertu tal-azzjoni u/jew il-locus standi taghhom f'tali proceduri.*

4. *Illi ulterjorment l-esponenti jissottomettu li, fir-rigward tal-lezjoni ta' drittijiet lamentata, huma m'humiex il-legittimi kuntradditturi tal-azzjoni odjerna u dana in vista tal-fatt li ebda wahda mit-talbiet tal-atturi m'huma indirizzati fil-konfront taghhom. Effettivament ghall-vjolazzjonijiet lamentati mir-rikorrenti, gjaladarba dawn jigu pruvati, jista' jwiegeb biss l-Istat ta' Malta u mhux l-esponenti. Kulma ghamlu l-esponenti kien biss li ezercitaw il-jeddijiet moghtija lilhom skont l-istess ligi kif kellhom dritt jaghmlu. Konsegwentement l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.*

5. *Illi kwalunkwe lezjoni sofferta mir-rikorrenti issa tinsab pjenament indirizzata mill-Istat tramite r-rimedji ordinarji koncessi lis-sidien fil-konfront tal-inkwilini taghhom skont il-ligi llum vigenti, senjatament*

*mill-art 4A tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).*

6. *Illi lanqas jista' jinghad li hemm xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-kaz in ezami tenut kont il-margini wiesgha ta' apprezzament koncess lill-Istat fil-legizlazzjoni koncernata u tenut kont tac-cirkostanzi partikulari ta' dan il-kaz.*

7. *Illi f'kaz li tirrizulta lezjoni, l-uniku rimedju possibbli in vista tal-ligi vigenti huwa proprju dak ta' kumpens kalkulat skont id-decizjoni tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** u mhux xi rimedju iehor li jista' jinfluwixxi fuq it-tgawdija da parti tal-esponenti tal-proprjeta` mikrija lilhom.*

8. *Illi ghar-ragunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.*

9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023 (fol 76) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023, l-intimati ppreżentaw nota (fol 80) b'kopja tal-irċevuti tal-kera (fol 81 sa fol 101).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fis-17 ta' Novembru 2023 (fol 105 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet għarrfu lill-Qorti li nhar is-7 ta' Marzu 2024 kien intlaħaq ftehim ta' kirja ġdida bejn is-sid u l-inkwilini u għal dan l-għan ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 127) li permezz tagħha ċedew l-atti fil-konfront tal-intimati konjuġi Zammit u għalhekk il-Qorti għaddiet biex astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża biss u limitatament fil-konfront tal-intimati Anthony u Judy Anne Zammit.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx eskussjoni tal-Perit x'jagħmlu. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Novembru 2024, xehed **Anthony Zammit** prodott mill-Avukat tal-Istat u r-rikorrent **Henry Grech** in kontro-eżami. Rat ukoll id-

dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

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

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Frar 2025, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawża tħalliet għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Henry Grech** jippreżenta numru ta' dokumenti u jispjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe' il-fond bin-**numru 6, Princess Melita, Flat 1, Telgħet Gwardamangia, Pieta.**

Jispjega li l-propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni lill-omm ir-rikorrenti, Mary Grech, li kienet akkwistat il-propjeta' b'kuntratt ta' diviżjoni tat-8 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona. Il-wirt tal-imsemmija Mary Grech iddevolva favur ir-rikorrenti permezz ta' żewġ testmenti, wieħed fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 11 ta' Mejju 1979 u ieħor fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 5 t'April 2000.

Jispjega li l-fond ilu mikri lill-intimati Zammit mill-1985 u llum huwa soġġett għall-kirja fl-ammont ta' tliet mija u erbgħa u tletin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€334.50). Jikkonferma li l-fond mhuwiex dekontrollat.

Isostni li l-kirja hija waħda rriżorja u ma setgħatx tiġi awmentata mentri l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar. Jikkontendi illi l-liġijiet antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tiegħu u ta' ħutu u soffrew danni kbar minħabba l-istess leżjoni. Jgħid li l-unika għażla li kellhom kienet li jbiegħu l-fond iżda huma ma riedux jagħmlu dan.

Isostni li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew imċaħda mill-fond u qdew il-funzjonijiet li kellu jaqdi l-Gvern tramite s-Servizzi Soċjali. Għalhekk, jikkontendi li intavolaw dawn il-proċeduri li permezz tagħhom qed jitolbu kumpens f'dan ir-rigward.

In **kontro-eżami** jikkonferma li manteniment min-naħa tagħhom ma sarx iżda dejjem sar mill-inkwilini. Mistoqsi jekk fetħux xi proċeduri oħra kontra l-inkwilini jgħid li dik odjerna hija l-unika kawża. Jispjega li l-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera waqgħet stante li għamlu kuntratt bejniethom.

Fix-xhieda tiegħu, **Anthony Zammit** jgħid li bdew jikru l-fond *de quo* bejn l-1983 u l-1984. Jispjega li huma bidlu tliet partijiet tal-art u għamluha b'madum ġdid kif ukoll id-dawl u l-ilma u parti mill-aperturi u danakollu a spejjeż tagħhom.

Mistoqsi lil min kien iħallas il-kera jgħid li oriġinarjament kien iħallas lil Paul Zammit li kien jiġbor il-flus għan-nanna tax-xhud. Imbagħad meta mietet in-nanna, il-post ġie f'idejn zitu li tiġi omm ir-rikorrenti u għalhekk beda jħallas lilha. Jispjega li kemm omm ir-rikorrent u kemm Paul Zammit jiġu aħwa ta' missieru. Jgħid li mbagħad meta mietet omm ir-rikorrenti beda jħallas lil Henry Grech iżda l-firem li jidhru fil-kotba tal-kera huma ta' John Grech. Jikkonferma li r-rikorrenti huma l-kuġini tiegħu.

Mistoqsi jekk qattx intalab iżid il-kera jgħid li le u lanqas ma żdiet meta nbidlet il-liġi. Jikkonferma li sa llum għadu jgħix fil-fond.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fis-17 ta' Novembru 2023 (fol 105 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamsa u sittin elf Ewro (€265,000):

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€800 fis-sena	€3,200 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,200 fis-sena	€6,000 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,000 fis-sena	€10,000 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,600 fis-sena	€13,000 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,840 fis-sena	€17,400 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,160 fis-sena	€20,800 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€6,080 fis-sena	€24,320 ta' erba' snin
2021	€8,400 fis-sena	€8,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u tlett elef, mija u għoxrin Ewro (€103,120) mis-sena 1987 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew biex jgħidu li kemm il-prova tat-titolu u kemm il-fatt li l-kirja hija waħda regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew ben pruvati.

Jgħidu li la darba l-fatti tal-każ ma ġewx ikkontestati mill-intimati u in vista tal-fatt li teżisti ġurisprudenza ben assodata dwar każijiet simili, fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Issostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn tnejn u ħamsin elf, sitt mija u sebgħa u erbgħin Ewro (€52,647), oltre' danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jipproċedu b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[1] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[2] jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta.

Isostnu li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-

[1] Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, **Anthony Debono et v l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020, **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

[2] Kif ukoll **Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u **Radmilli v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jipproċedu b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min naħa tiegħu l-**Avukat tal-Istat** jibda biex jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti għar-relazzjoni familjari bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin. Jemfasizza li l-post kien oriġinarjment mogħti b'kera min-nanna tar-rikorrenti lil kuġinuhom, sussegwentament ġie għand omm ir-rikorrenti li tiġi z-zija tal-inkwilin u finalment saru sidien ir-rikorrenti. Isostni li in vista ta' dan ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li l-kirja in kwistjoni kienet kontra l-volonta' tagħhom u oltre' minn hekk kontra l-volonta' tal-antekawża tagħhom. Oltre' minn hekk, jikkontendi li tant hu hekk li lanqas biss għamlu attentat li jgħollu l-kirja.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni in vista tal-ġurisprudenza vasta, illimita ruħu fis-sottomissjonijiet biss dwar il-proporzjonalita` fl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward, isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera u dana stante li l-imsemmi artikolu ma jiggarantixxix kumpens sħiħ għall-ġeneralita` tal-każijiet kollha. Isostni li bid-dħul tal-emendi fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera setgħet tiġi aġġustata. Oltre minn hekk, l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 il-kera tista' tiżdied għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-propjeta' u hemm anke l-posibbilita' li inkwilin jiġi żgumbrat jekk ma jissodisfax it-test tal-mezzi, liema proċess ir-rikorrenti diġa' għaddiet minnu u ġie ddikjarat li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

Fir-rigward tal-kumpens jgħid li r-rikorrenti m'għandhomx jingħataw ebda kumpens stante li ma soffrewx leżjoni tad-drittijiet tagħhom. Sussidjarjament, isostni li ebda kumpens m'għandu jingħata qabel l-1987 u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Isostni li għandha titnaqqas il-kera li kellhom dritt bil-liġi li jirċievu u mhux dik li verament irċevew. Jgħid li għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri tax-xogħol ta' manutenzjoni li għamlu l-inkwilini tul is-snin u dan b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-

ismijiet **Monica Magro et vs Carmelo Sammut et** deċiża fl-1 ta' Marzu 2023. Jikkontendi li għandhom japplikaw il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni fuq ċitata fl-ismijiet **Cauchi vs Malta.** Isostni li l-ammont ta' danni non-pekunjarju mitlub huwa eċċessiv u dana stante li ma tressqet ebda prova ta' xi preġudizzju.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tosserva li l-unika eċċezzjoni preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat hija marbuta intrinsikament mal-mertu u għalhekk ser tgħaddi biex tikkunsidraha u tiddeċiedi dwarha flimkien mal-mertu.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[3]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[4]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[5]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[6]

[3] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[4] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[5] deċiża 11/05/2017
[6] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[7]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[8]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[9]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-*

---

[7] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

[8] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

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

Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

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

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn is-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria**

Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[10] , Rose Borg vs Avukat Generali et[11] u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[12].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet għexieren ta' snin ilu, meta l-fond inkera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti akkwista propjeta li kienet soġġetta għal kera. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kien krew il-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mil-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienet ilha snin ġġarrab leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-*

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

kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.[13]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi ruha drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha u tibqa' kostretta li tirċievi kera tenwa rivedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-attriċi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti soffriet deprivazzjoni tal-proprjetà tagħha, stante li ma setgħetx tieħu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kundizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha ġġorr ir-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-attriċi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Madanakollu, l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti għall-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 li bidel kemmxejn is-sitwazzjoni tas-siden, dan partikolarment in vista tal-ewwel talba tar-rikorrenti fejn ilmentaw illi '*bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qedgħin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita'.*

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

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

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur

tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt

illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u ma żżid xejn ħlief li tagħmlu tagħha. Madanakollu, tinnota li r-rikorrenti, minkejja l-ewwel talba tagħhom, fir-rikors promotur għamluha ċara li l-lanjanza tagħhom kienet limitata sal-31 ta' Mejju 2021.

L-Avukat tal-Istat jaċċenna għall-fatt li hemm relazzjoni familjari bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin. Hu jimplika li għaldaqstant, ma jistax jingħad li l-kirja kienet waħda imposta fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom.

Din il-Qorti fliet sew il-fatti f'dan ir-rigward u jirriżulta li huwa minnu li oriġinarjament il-kirja ġiet mgħotija min-nanna tal-inkwilin u tar-rikorrenti lill-inkwilin. B'hekk ċertament li n-nanna kellha pjaċir li n-neputi tagħha jgħix f'dak il-fond. Wara l-mewt tal-istess, il-fond ġie assenjat lil omm ir-rikorrenti fl-1986 bix-xorti f'Att ta' Diviżjoni. B'hekk ma jistax jingħad li omm ir-rikorrenti kellha xi għażla ħielsa li tagħżel il-fond li kien mgħobbi b'kirja minn ieħor. Għalkemm huwa minnu li bejn omm ir-rikorrenti u l-inkwilin kien hemm relazzjoni familjari, ma ġie bl-ebda mod pruvat u ċertament li din il-Qorti ma tistax tassumi li din kienet relazzjoni feliċi fejn kellha pjaċir bil-kirja kif kienet. Fin-nuqqas ta' din il-prova, din il-Qorti m'għandha l-ebda xelta ħlief li tittratta r-relazzjoni ta' bejniethom bħala waħda bejn sid u inkwilin u xejn aktar.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali

tagħhhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa, iżda limitatament sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u miċħuda fil-kumplament.

RIMEDJI

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

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[14]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[15]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*

---

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

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[16], ċioè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (****Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020).*

---

[16] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;

iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu iġġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre' minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1 ta' Mejju 1987 (meta ġie promulgat l-att draw il-Konvenjoni Ewropea) sal-31 ta' Mejju 2021.

Il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

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

Fil-każ odjern ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* mill-eredita tal-ġenituri tagħhom bħala eredi universali tagħhom u għalhekk daħlu fiż-żarbun legali tal-antekawża tagħhom.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[17], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to*

[17] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest.

The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Issa, l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: elfejn, disa' mija u tlieta u tletin Ewro (€2,933)
- 1992 sa 1996: sitt elef Ewro (€6,000)
- 1997 sa 2001: għaxart elef Ewro (€10,000)
- 2002 sa 2006: tlettax -il elf Ewro (€13,000)
- 2007 sa 2011: sbatax -il elf u erba' mitt Ewro (€17,400)
- 2012 sa 2016: għoxrin elf u tmien mitt Ewro (€20,800)
- 2017 sa 2020: erbgħa u għoxrin elf, tliet mija u għoxrin Ewro (€24,320)
- 2021 (sa Mejju): tlett elf u ħames mitt Ewro (€3,500)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' sebgħa u disgħin elf, disa' mija u erbgħa u ħamsin Ewro (€97,954). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' ħdax il-elf, seba' mija u seba' Ewro u ħamsin ċenteżmu (€11,707.50), li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **sitta u tletin elf, mitejn u wieħed u disgħin Ewro (€36,291)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€97,954 - €29,386 (30% għall-interess ġenerali) = €68.568;

€68,568 - €20,570 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €47,998;

€47,988 - €11,707.50 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €36,291.

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

1. **Tilqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u **tiċħadha fil-kumplament.**

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

3. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **sitta u tletin elf, mitejn u wieħed u disgħin Ewro (€36,291)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500)**.

4. **Tilqa' ir-raba talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmienja u tletin elf, seba' mija u wieħed u disgħin Ewro (€38,791)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur