PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 30 TA' MARZU, 2022

Kawża Numru: 7K

Rik. Kost. 60/2020 RGM

Concetta Grech (K.I. Nru 440066(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat; u

Frances Ciantar (K.I. Nru. 81966 (M))

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Concetta Grech** ippreżentat fl-10 ta' Marzu, 2020 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-propjetà ossia l-fond numru 53, Triq il-Belt Valletta, Ħal Kirkop. Din il-proprjetà r-rikorrenti kienet akkwistatha flimkien ma' żewġha fit-3 ta' Settembru 1991. Fid-19 ta' Marzu 2001, huma biegħu din il-proprjetà lil omm u missier ir-rikorrenti, Giovanna u Victor Spiteri, biex ġiet ritornat lil Maria Concetta Grech weħidha fl-istess jum.

2. Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja mill-intimata Ciantar. Din l-inkwilina żammet u żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €205, liema rata tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Il-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina jinkludu provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli tieħu l-pussess lura tal-propjetà, b'dana li hija sfurzata tibqa'taċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimati Muscat), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti ma għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioè billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimata malli din tinstab illi qiegħda tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri duppliċi biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħda titlob ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Tiddikjara illi l-intimata Frances Ciantar qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet ir-rikorrenti u Ciantar.

4. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara illu b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimati Muscat m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom il-jedd ikomplu jokkupaw l-proprjetà ossia l-fond numru 53, Triq il-Belt Valletta, Ħal Kirkop.

6. Tordna b'hekk lill-intimata Ciantar sabiex tiżgumbra mill-proprjetà indikata, u dana billi tivvakawha u jagħtu lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-6 ta' Mejju, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija sidt il-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur;

2. Illi preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009 li skont ir-rikorrenti qed jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

3. 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 hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

4. Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:

a) L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…*".

b) It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri

ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

"Una volta din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-kaz taht ezami hu wiehed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' tehid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' ta' l-Aritkolu 37, mhux il-kaz li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-ligi stabbilit ghal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wiehed xieraq".

5. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri*

*jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-*suq *hieles*.";

11. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

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

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta tgħid li m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;

15. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

16. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

17. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

18. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u

fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-r**isposta ta' Frances Ciantar** ippreżentata fis-27 ta' Mejju 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. ILLI preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħha, partikolarment it-tieni (2), it-tielet (3), ir-raba' (4) u s-seba' (7) talba u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana anke fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti tallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet fl-Elf Disa' Mija Wieħed u Ħamsin (1951).

4. ILLI b'rabta mas-sueċċepit l-esponenti tirrileva li filfatt, meta r-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond mikri mill-esponenti, dil-kirja kienet diġa' ilha snin għaddejja u għaldaqstant ir-rikorrenti mhux talli ma ttiħditilha ebda proprjeta' b'mod obbligatorju talli kuntrarjament hija saret proprjetarja tal-istess proprjeta' bl-għarfien li l-istess kienet tinsab mikrija mill-esponenti. Dan għalhekk huwa eżempju ċar ta' *se mai "self inflicted hardship"* da parti tar-rikorrenti, stante li meta akkwistat il-fond in kwistjoni hi kienet konxja tas-sitwazzjoni fattwali u legali eżistenti. Hawn tajjeb ukoll jinġieb għall-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti l-fatt illi l-proprjeta' in kwistjoni kienet fi stat ħażin ħafna (ġarbet ħsarat fi żmien il-gwerra) u lanqas bini ma kien hemm meta bdiet il-kirja. Filfatt, kienet l-esponenti u l-familja tagħha li bnew u għamlu x-xogħol kollhu neċessarju, kif ukoll matul is-snin għamlu diversi spejjeż u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma ntalab kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti hija obbligata twettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.

5. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur ta' Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel (1) Artikolu tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani, u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni.

6. ILLI wkoll bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-interess tar-rikorrenti, li hija s-sid ta' diversi proprjetajiet, qatt ma kien li tirċievi kumpens għall-allegat ksur ta' xi Dritt Fundamentali. Ir-rikorrenti iddeċidiet li trid li tiżgombra lill-esponenti mill-fond *de quo* u dan bla ebda raġuni valida fil-Liġi stante illi l-esponenti dejjem aġixxiet in konformita' mal-Liġijiet ta' Malta viġenti billi okkupat il-fond mikri minnha legalment filwaqt li qatt ma naqset mill-obbligi tagħha bħala kerrejja anke jekk ir-rikorrenti naqset mill-obbligi tagħha kif hawn fuq imsemmi.

7. ILLI b'rabta ma' dak sueċċepit, li kieku din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-esponenti, tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti għandha diversi proprjetajiet oħra kif ukoll tenut kont tal-fatt li kienet dejjem l-esponenti li soffriet l-ispejjeż kollha neċessarji sabiex illum il-

proprjeta' hija tal-valur li hi, b'tali żgumbrament, żġur ma jintlaħaqx bilanċ ġust u ekwu bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti.

8. ILLI dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm il-darba ippronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex tordna żgumbrament u għalhekk is-sitt (6) talba rikorrenti għar-ripreża tal-fond mikri lill-esponenti u għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-istess fond hija ġuridikament inammissibili f'dawn il-proċeduri.

9. ILLI bla preġudizzju għal dak sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali lanqas ma hija is-sede idonea biex tiddeċiedi jekk l-esponenti għandhiex titolu validu fil-Liġi sabiex tkompli l-kirja residenzjali tagħha tal-fond in kwistjoni u għalhekk il-ħames (5) talba rikorrenti hija ġuridikament inammissibbli f'dawn il-proċeduri.

10. ILLI dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, fir-rigward tal-ħames (5) talba tagħha, r-rikorrenti lanqas tirreferi għall-esponenti iżda tagħmel referenza għall- "intimati Muscat" u għaldaqstant fl-umili opinjoni tal-esponenti, din l-Onorabbli Qorti lanqas għandha tieħu konjizzjoni tal-istess talba.

11. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandha tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva l-Liġijiet tal-pajjiż.

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fl-24 ta' Ġunju 2020 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 53, Triq il-Belt Valletta, Ħal Kirkop mill-1950 sa l-2020 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fid-9 ta' Novembru 2020[1];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fis-26 t'Awwissu 2021[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Ciantar ippreżentata fl-24 ta' Novembru 2021[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-29 ta' Novembru 2021[4];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet[5];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Anteċedenti l-Kawża.

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 53, Triq il-Belt Valletta, Ħal Kirkop.

Fit-3 ta' Settembru 1991 ir-rikorrenti flimkien ma' żewġha xtraw l-imsemmi fond

Fid-19 ta' Marzu 2001 biegħu dan il-fond lill-omm u missier ir-rikorrenti.

Fl-istess jum tad-19 ta' Marzu 2001 il-ġenituri tar-rikorrenti itrasferew l-istess proprjeta' lir-rikorrenti weħidha b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli.

---

[1] Paġna 77 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 97 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 104 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 111 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 125 et seq tal-proċess.

Meta r-rikorrenti akkwistat il-fond de quo, dan kien mikri lil Giuseppe Callus, missier l-intimata Frances Ciantar.

Il-kirja fis-sena 1956 kienet ta' Lm17 fis-sena sas-sena 1956, minn Diċembru 1956 il-kirja mħallsa kienet ta' Lm16 mill-antekawża tal-intimata Ciantar. Mit-8 ta' Diċembru 1994 bdiet tirċievi l-kera r-rikorrenti. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185. Mal-mewt t'ommha fis-sena 2014, Frances Ciantar baqgħet tirrisjedi fl-istess fond bil-kera ta' €197.58 fis-sena. Fis-sena 2018 l-imtimata Ciantar kienet qiegħda tħallas is-somma ta' €205.

Ikkunsidrat;

Mhux leġittimu kontradittriċi

L-intimata Ciantar eċċepiet fl-ewwel eċċezzjoni tagħha li m'hijiex il-leġittimu kontradittriċi għall-iskopijiet ta' din il-kawża u li għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħda tilmenta mill-fatt illi bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 il-jedd fondamentali tagħha tal-proprjetà kif imħares bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali qiegħed jiġi leż.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti seħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens.

F'din il-kawża iżda qiegħed jintalab ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Ciantar kif ukoll jiġi li dikjarat li li l-istess m'għandhiex titolu validu fil-liġi sabiex tkompli tiddetjeni l-fond de quo. Ifisser għalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll diretti lejn l-intimata Ciantar direttament u mhux biss lejn l-Avukat tal-Istat u kwalunkwe deċiżżjoni li ser tieħu l-Qorti ser tolqot direttament lilha.

Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i) ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; ii) l-persuna li trid twieġeb għall-vjolazzjoni; u iii) min ser jiġi effettwat bid-deċiżżjoni u b'mod partikolari bir-rimedji.

Għalhekk mhux biss l-Avukat tal-Istat fil-vesti tiegħu ta' rappreżentant tal-Istat li għandu jiġi mħarrek iżda wkoll kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll.

Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Ciantar qiegħda tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilha iġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali** et.:

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Ir-rikorrenti eżebiet kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni irrevokabbli li saret minn Victor u Giovanna konjuġi Spiteri lilha bis-saħħa ta' kuntratt tad-19 ta' Marzu 2001 fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut. L-awtentiċita ta' dan il-kuntratt qatt ma ġie kkontestat.

Isegwi illi r-rikorrenti wriet illi hija għandha titolu validu għal fond de quo.

Inoltre l-Qorti tosserva li l-intimata Ciantar ikkonfermat li ommha u sussegwentament hi kienu jħallsu l-kera lir-rikorrenti.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija sorvolata.

Ikkunsidrat;

Mertu

Kif tajjeb isostni l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, ir-rikorrenti ma speċifikatx fir-rikors promotur tagħha il-provvediment tal-Kapitolu 69 (Ordininanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) iżda tirreferi għall-Att nru X tal-2009 li *inter alia* iddispona dwar il-kirjiet residenzjali bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kapitolu 16.

Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

Skond Kapitolu 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-

Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Fit-tieni talba tagħha r-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-operazzjoni tal-Kapitolu 69 jilledix *o meno* d-dritt tar-rikorrenti kif protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti sejra tikkunsidra l-eċċezzjoni 4(a) tal-

Avukat tal-Istat u ċioe l-eċċezzjoni ta' *rationae temporis* u ser tistħarreġ dak li jipprovdi l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

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

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 fejn kienet osservat li:

> "i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss

pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[6]

Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għal l-eċċezzjoni ta' *rationae temporis*, il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

It-tieni talba safejn tirreferi għall-vjolazzjoni fit-termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tkun respinta.

Ikkunsidrat

[6] Ara wkoll **mone Galea et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 92/2019) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** (Rik Kost 119/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 64/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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 tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti issostni li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fil-premessi hija ppremettiet li l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 jirrednuha impossibbli li tiripprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża.

Fil-fehma tal-Qorti huwa minnu li fiż-żmien rilevanti ir-rikorrenti kienet rinfaċċjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi l-fond proprjetà tagħha li prattikament jista' jitqies li kien kważi impossibbli. Fil-verita' id-distinzjoni bejn impossibbli u kważi impossibbli ftit li xejn għandha rilevanza dwar jekk inkisirx id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bil-Konvenzjoni.

Il-Qorti għalhekk qed tiddeċiedi illi bl-operazzjoni tal-Artikoli 4 tal-Kapitolu 69, fiż-żmien rilevanti għamluwha diffiċli ħafna kważi impossibbli għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha.

Ikkunsidrat;

Sabiex jirribatti t-talba tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[7]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international*

[7] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[8], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqis li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel.

[8] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm ġurisprudenza oħra kwotata.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Sabiex l-indħil tal-Istat ma jakkozzax mal-artikolu imsemmi jeħtieġ li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu f'dan il-każ tas-sid.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[9]

[9] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[10]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku.

Il-fatt waħda li r-rikorrenti baqgħet, sa riċentement, taċċetta l-kirja mingħajr m'għamlet talba għal awment fl-istess, ma jfissirx li hija rrinunzjat għal jeddijiet tagħha. In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi

[10] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta’ fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b’tali ordni ta’ rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv.”[11]

Rilevanti wkoll is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 39/2010) deċiża fl-24 ta’ Ġunju 2016 fejn ġie osservat li

“60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista’ jkun ta’ ebda konfort ghat-tezi taghhom u m’ghandu jkun ta’ ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.

61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b’mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

“…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.””

[11] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim’Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t’Ottubru 2019.

Fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward, ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjat għad-dritt tagħha li tadixxi l-Qorti dwar leżjoni tal-jedd fundamentali tagħha.

In oltre b'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sidien jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Huwa paċifiku illi t-talbiet li jsiru mis-sidien bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrenti ma kellhiex dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħha. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienet tinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Kien jinkombi fuq l-iStat li fiż-żmien rilevanti jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kienet qiegħda tirċievi sabiex l-intimata Ciantar u l-familja tagħha jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Fit-tieni talba r-rikorrenti qiegħda titlob ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li ġie leż il-jedd tagħha kif sanċit taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Għal kull buon fini l-Qorti tosserva li fir-raba' premessa tagħha r-rikorrenti tagħmel referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni liema artikolu pero ma jirrifigurax fit-talbiet, u għalhekk il-Qorti sejra tillimita l-osservazzjonijiet tagħha għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor."

Diskriminazzjoni taħt il-Konvenzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni

valida u oġġettiva.[12] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili. *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.[13]

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti kienet qed tiġi ttrattata b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti qed tiġi miċħuda.

---

[12] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[13] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[14] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

> *"...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*

[14] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021. Dawn il-linji gwida ġew ukoll applikati mill-Qorti Kostituzzjoni fi proċeduri bħal dik in konsiderazzjoni fosthom **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021; **Benjamin Testa et vs. L-Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021.

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%.

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."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*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*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jirriżulta li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha ir-rikorrenti speċifikat illi r-rimedju li qed titlob ikopri l-perijodu mis-sena 1950 sas-sena 2010. Tgħid hekk fir-rigward:

> "7. Il-kumpens għandu jiġi mgħadud mill-bidu nett, għaliex il-kirja kienet fis-seħħ dak iż-żmien taħt il-Kapitolu 69, li daħal fis-seħħ fl-1939. Malta ingħaqdet mal-Kunsill Ewropew fl-1965, u irratifikat il-Konvenzjoni fl-1966."

Tajjeb jiġi osservat illi hawn si tratta ta' kawża kostituzzjonali dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tal-bniedem. Is-sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali ma javverax ruħu ġewwa vacuum iżda neċessarjament jimporta leżjoni ta' persuna identifikata fil-proċedura ġudizzjarja.

Ir-rikorrenti ma tat l-ebda spjegazzjoni la fir-rikors promotur u lanqas fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha kif tista' l-Qorti takkordala danni pekunjarji kalkolati sa mis-sena 1950 meta fil-proċess ma hemm l-ebda prova dwar min kien sid il-fond de quo fis-snin ħamsin.

Dak li jirriżulta mill-atti huwa illi r-rikorrenti xtrat (mhux wirtet) il-fond de quo fit-3 ta' Settembru 1991 liema akkwist seħħ mhux minnha wahedha iżda flimkien ma' żewgha. Skond il-kuntratt tal-1991 jirriżulta illi r-rikorrenti u żewġa xtraw dan il-fond mingħand ċertu Domenica Spiteri. Kif allura r-rikorrenti qed tippretendi dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali ta'

Domenica Spiteri għall-perijodu anteċedenti s-sena 1991 ma hemm l-ebda spjegazzjoni fl-atti.

Huwa minnu illi l-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin, fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, żviluppat b'ritmu mgħaġġel fl-aħħar snin b'deċiżżjoni fejn id-drittijiet fundamentali tas-sidien ġew dejjem aktar rikonoxxuti u mgħotija l-protezzjoni li jixirqilhom; pero' dan dejjem fil-parametri tal-liġi. Mhux konċepibbli illi persuna tixtri fond ġia mikri u tfittex għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali għall-perijodu anteċedenti l-akkwist b'titolu oneruż. Intqal illi "reparations should not make the victims or their successors either richer or poorer". [15] L-iskop ta' riparazzjoni monetarja fl-isfond ta' ksur ta' dritt fundamentali tal-bniedem huwa illi l-leżjoni tiġi newtralizza sa fejn possibbli billi t-telf finanzjarju reali li l-vittma tkun soffriet jitħallas mill-iStat. Dak li r-rikorrenti qed titlob referibbli mis-sena 1950 bl-ebda mod ma jista' jiġi kkonsdrat illi jirripara leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrent.

Id-danni pekunjarji konsegwenzjali għal sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistgħux jitrasformaw ruħhom f'xi forma ta' investiment finanzjarju.

Huwa preżunt illi min konsapevolment jixtri proprjeta' gravata b'kirja protetta ma jkunx ħallas għall-akkwist ta' dik il-proprjeta' daqslikieku l-proprjeta' ġiet akkwistata bil-pussess vakanti.

Għalhekk fil-fehma tal-Qorti il-pretensjoni tar-rikorrenti li l-kalkolu tad-danni pekunjarji għandu jieħu in konsiderazzjoni il-perijodu li jmur lura għas-sena 1950 m'għandiex fondament legali.

Ikkunsidrat;

[15] Inter-American Commission on Human Rights - Case of Ituango Massacres v Colombia, deċiżżjoni tal-1 ta' Lulju 2006 para 348.-

Fit-3 ta' Settembru 1991 ir-rikorrenti volontarjament xtrat fond ġia mikri. Tista' mill-mument li ffirmat il-kuntratt tal-akkwist tippretendi li qed jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha protetti mill-Konvenzjoni? Huwa evidenti illi meta r-rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni kienet ben konsapevoli illi l-fond kien okkupat minn inkwilin b'kirja protetta. Jiġi osservat illi r-rikorrenti naqset milli tippreżenta kopja tal-kuntratt tal-akkwist tat-3 ta' Settembru 1991 u b'hekk il-Qorti ma hiex f'posizzjoni li tevalwa il-prezz tax-xiri fis-sena 1991 mal-valur tal-istess proprjeta' mogħti mill-perit tekniku.

Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku il-valur lokatizzju annwali fis-sena 1991 kien ta' €1,258.00. B'rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 2.2% ; il-valur tal-fond de quo vakanti huwa ta' circa €57,181. Fl-affidavit tagħha r-rikorrent tixhed illi hija kienet xtrat il-fond de quo mingħand zijitha madwar 29 sena ilu. Tgħid li "Dan il-post kien mikri lil ċertu waħda Antonia Callus, anke meta xtrajtu jien. Infatti tali kirja bdiet madwar sebgħin (70) sena ilu."[16] Pero' ma tgħidilniex kemm xtratu l-post.

Dan in-nuqqas jimmilita' kontra t-teżi tar-rikorrenti li appena xtrat il-fond hija kienet "vittma" fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma tistax tippretendi li fit-3 ta' Settembru 1991 tixtri fond okkupat minn inkwilin, u minn dak il-ħin stess li tiffirma l-kuntratt tal-akkwist tippretendi li d-dritt fundamentali tagħha protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġie leż.

Sitwazzjoni simili ġiet trattata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "**Perit Ian Cutajar et. vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et.**" deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020:

> "Is-sofferenza li sofrew l-atturi ma setgħetx kienet kbira, iktar u iktar meta kienu jafu li qegħdin jixtru fond soġġett għall-kirja antika bi prezz ferm favorevoli."

[16] Paġna 27 tal-proċess

Dan il-fattur ser jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti ser tiddelibera dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

Fattur ieħor li jrid jittieħed in konsiderazzjoni huwa l-fatt li bejn is-sena 1991 u s-sena 2001 ir-rikorrenti ma kenitx is-sid uniku tal-fond iżda kienet is-sid ta' nofs indiviż.

Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji.

Il-Qorti ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1950 sa 2020 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni.

Dan magħdud il-Qorti iżda sejra tqis li hija għandha tieħu kont tal-kirja mis-sena 2001. Ġaladarba l-Qorti m'hijiex sejra tqis il-kalkolazzjoni ta' qabel l-2001, kalkolu mitlub mir-rikorrenti, dan ser jiġi rifless fid-deċiżżjoin dwar il-kap tal-ispejjeż tal-kawża[17].

Kif rajna ir-rikorrenti naqset milli tippreżenta l-att pubbliku tas-sena 1991 li permezz tiegħu hi u żewġha xtraw il-fond de quo. Fin-nuqqas ta' din il-prova lanqas hu ċert għalfejn ir-rikorrenti bdiet tiġbor il-kirja hi f'Diċembru 1994 u mhux qabel. In oltre għalkemm jidher li fis-sena 2001 hija flimkien ma' żewġha biegħet il-fond lill-ommha u missierha – qabel dawn fl-istess ġurnata reġgħu għaddewh lir-rikorrenti iżda din id-darba lilha weħidha – din l-azzjoni ġiet intavolata mir-rikorrenti weħidha u r-raġel tagħha mhux qiegħed jillamenta li ġew leżi d-drittijiet tiegħu qabel l-2001.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut vs. Maria Stella Dimech** (Rik Kost 161/2019) mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 m'hijex applikabbli għal

[17] Ara d-decide ta' **Anthony Zammit et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 247/2019) mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Settembru 2021.

każ odjern in vista li tali sentenza kienet qed tikkonsidra akkwist permezz ta' wirt u mhux akkwist b'xiri / donazzjoni u fejn għalhekk l-akkwirent kien jaf bis-sitwazzjoni li kien ser jidħol fiha.

Dan magħdud, il-Qorti tqis illi tenut kont tat-tul taż-żmien li ilha sid il-fond de quo hija tikwalifika bħala vittma fit-termini tal-Konvenzjoni żmien għaxar snin wara l-akkwist. Dan anke fuq l-iskorta ta' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq ċitata "**Perit Ian Cutajar et. vs. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et.**" deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Kompetenza Kostituzzjonali) illikwidat id-danni pekunjarji fis-somma ta' mitejn elf ewro (€200,000) u l-Qorti Kostituzzjonali fuq appell tal-Avukat tal-Istat irriduċiet is-somma tad-danni pekunjarji għas-somma ta' ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000) b'wieħed mill-fatturi meħuda in konsiderazzjoni ikun li r-rikrrenti kienu jafu li qed jixtru post milqut b'kera protett u kienu wkoll qed jixtru bi prezz favorevoli li ma kienx jirrifletti l-valur ta' post vakanti.

Il-Qorti użat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB u skond dak fuq konsidrat mis-sena 2001 'il quddiem.

Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)	Differenza (€)
2001	2,200.00	37.27	2,162.73
2002	2,200.00	37.27	2,162.73
2003	2,200.00	37.27	2,162.73
2004	2,200.00	37.27	2,162.73
2005	3,740.00	37.27	3,702.73
2006	3,740.00	37.27	3,702.73
2007	3,740.00	37.27	3,702.73
2008	3,740.00	37.27	3,702.73

2009	3,740.00	37.27	3,702.73
2010	3,960.00	185	3,775.00
2011	3,960.00	185	3,775.00
2012	3,960.00	185	3,775.00
2013	3,960.00	197.60	3,762.40
2014	3,960.00	197.60	3,762.40
2015	4,728.00	197.60	4,530.40
2016	4,728.00	203.15	4,524.85
2017	4,728.00	203.15	4,524.85
2018	4,728.00	203.15	4,524.85
2019	4,728.00	209	4,519.00
2020	7,800.00	209	7,591.00
Total	**78,740.00**	**2,510.68**	**76,229.32**

Skont l-insenjament tal-QEDB suċitat mis-somma ta' €78,740 għalhekk għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €55,118. In vista li li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami, apparti l-fatt ukoll li mill-affidavit tagħha jidher li l-fond tridu għall-użu personali tagħha, il-kumpens irid jerġa' jonqos b'20% u għalhekk il-kumpens niżel għal €44,094.40, li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €2,510.68 fuq indikata. Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarju qed tiġi likwidata fis-somma ta' €41,583.72 arrotondati għal wieħed u erbgħin elf u sitt mitt Euro (€41,600). Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma non-pekunjarja fl-ammont ta' sebgħat elef Ewro (€7,000).

Rimedju: Talba għal żgumbrament u dikjarazzjoni ta' titolu mhux validu

Ir-rikorrenti qiegħda titlob ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Frances Ciantar.

Ma hux il-kompitu tal-Qorti sede Kostituzzjonali adita sabiex tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid li tordna wkoll it-tneħħija u l-iżgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari mertu tal-kawża. Lanqas mhu kompitu ta' din il-Qorti li tiddikjara li l-intimata Ciantar

m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex tkompli tokkupa l-proprjeta mertu tal-kawża. Tali rimedji għandhom jintalbu quddiem it-tribunal li huwa mogħti l-kompetenza jisma' u jiddeċiedi kawżi dwar talbiet għal żgumbrament u dwar il-validita ta' titolu ta' kiri.

Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrenti.[18]

In tema legali ssir referenza għas-sentenza Josephine **Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012 fejn ġie ritenut li:

> "29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament."

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza **Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013 JRM) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 fejn ġie ritenut li

> "Dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et* (Rik. Kost. 6/2015.) illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti

[18] Ara **Victor Portanier et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2016; J**esmond Portelli vs Avukat Generali et** (Rik Nru 45/2014) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Novembru 2016; **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deczia mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017; u **Maria Pia sive Marian Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 2/2017) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Dicembru 2018.

> biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq."[19]

Il-Qorti tqis illi llum il-ġurnata is-setgħa o meno li tordna l-iżgumbrament u l-eżami ta' titolu ta' kera għandhom jiġu mistħarrġa wkoll fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 liema att introduċa mekkaniżmu quddiem il-qrati ordinarji permezz ta' liema r-rikorrenti tista' titlob l-awment tal-kera jew it-terminazzjoni tal-kirja.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti qed tiċħad is-sitt talba tar-rikorrenti fejn intalab l-iżgumbrament tal-intimata Ciantar u qwed tiġi wkoll miċħuda l-ħames talba fejn intalbet dikjarazzjoni li l-imsemmija intimata m'għandhiex titolu validu fil-liġi sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond 53, Triq il-Belt Valletta, Ħal Kirkop. Għalhjekk mhux ser tordna l-iżgumbrament.

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li fil-prinċipju l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Pero' f'dan il-każ jeħtieġ temperament b'mod partikolari fejn jirrigwardjaw l-ispejjeż tal-perizja teknika li kif rajna fuq talba tar-rikorrenti saret fuq perijodu mill-1950 sas-sena 2020 mentri ġie deċiż illi ż-żmien rilevanti huwa mis-sena 2001 sas-sena 2020. Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjez tal-perizja

[19] Ara wkoll **Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali** (Rik Nru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009.

teknika għandhom jitħallsu in kwantu għal żewħ terzi (2/3) mir-rikorrenti filwaqt li terz (1/3) għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat.

Dwar l-ispejjez tal-intimata Ciantar il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u għalhekk il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Ciantar għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Ciantar konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimata Ciantar qiegħda iżomm il-fond 53, Triq il-Belt Valletta, Ħal Kirkop b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kaptiolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tilqa' in parte t-tieni talba, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti fiż-żmien fuq indikat bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li tiċħad it-tieni talba safejn ġew invokati Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

3. Tiċħad it-tielet talba in vista li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69, ir-rikorrenti llum għandha rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħha;

4. Tiċħad il-ħames u s-sitt talba;

5. Tilqa’ s-seba’ talba, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-lezjoni tad-dritt fundamentali tagħha protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;

6. Tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta’ wieħed u erbgħin elf u sitt mitt Euro (€41,600) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ sebat elef Ewro (€7,000);

7. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ tmienja u erbgħin elf u sitt mitt Euro (€48,600) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għal żewġ terzi (2/3) tal-ispejjeż tar-rapport tal-perizja teknika li għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta’ Marzu 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur