FIL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 30 ta' Mejju, 2022

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 314/2020ISB

Catherine Cauchi (K.I. 271241M)
(Block 2, Flat 1, Misrah San Gwann, Valletta)

Vs

Anthony Seychell (K.I. 667939M) u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2021, in-numru "K.I. 667939M" gie jaqra "K.I. 461361M)
Pauline Seychell (K.I. 272740M)
(21, Nazareth, Triq Mikiel Cachia, Zejtun) u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2021 l-indirizz gie jaqra "173/174", Triq Santa Marija, Zejtun

Avukat tal-Istat
(Casa Scaglia, 16, Mikiel Anton Vassalli Street Valletta)

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** promotur ta' **Catherine Cauchi (K.I. 271241M)**, pprezentat fit-22 ta' Dicembru 2020 bid-dokumenti annessi mieghu (fol 1 et seq), fejn ir-rikorrenti talbet lil din l-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex:

1. *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-intimati Anthony Seychell (K.I. 667939M) u Pauline Seychell (K.I. 272740M) ghall-fond 21, Nazareth, Triq Mikiel Cachia gja 173/174, St Mary Street, Zejtun, 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 ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

2. *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-sidt u dawk tal-inkwilina 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.*

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

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

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

U dan wara illi ppremettiet :

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 21, Nazareth, Triq Mikiel Cachia gja 173/174, St Mary Street, Zejtun, li hija akkwistat per via di successione minghand il-mejjet missierha l-Prokuratur Legali John Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963, u l-istess proprjeta' giet denunzjata skond denunzja nru. 500/1964 [vide Item 42], skond estratt mill-istess denunzja "Dokument A" hawn anness.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument B" hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Seychell u/jew l-antekawza minnhom, ghal dawn l-ahhar cirka sittin (60) sena bil-kera miżera ta' Lm10.00c fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza*

tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €209.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

4. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Seychell qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *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.*

6. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss 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-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

7. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Rita Attard 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-inkwilina 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.*

8. *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.*

9. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

10. *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.

11. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri 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.*

12. *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).*

13. *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.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, 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.*

15. *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.

16. *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.*

17. *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*

18. *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 jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu 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 oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Seychell mill-fond de quo.*

Rat id-Digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Jannar 2021 minn fejn jirrizulta illi l-kawza tpoggiet fuq il-lista tas-seduta tat-23 ta' Frar 2021.

Rat **<u>ir-risposta</u>** tal-**Avukat tal-Istat** pprezentata fil-15 ta' Jannar 2021 (fol 16 et seq):

Illi in suċċint il-lanzjani tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera', partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

1. Illi in vena preliminarji r-rikorrent jrid jġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u cioé ta' 21, Nazareth, Triq Mikiel Cachia ġja 173/174, St Mary Street, Żejtun;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skontha qiegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

3. Illi l-esponent jirespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huwa wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera', jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera' sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera' jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

6. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u

ċioé mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

8. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet 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 fl-ismijiet* ***Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

9. Illi jekk ir-rikorrent qiegħda tilmenta li qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera' ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskrop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

10. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera' daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera': Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartwċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera' ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni sejra u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha minn dan l-istatut;

11. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzarthom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et VS Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 t'April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

12. 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 ġialadarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti pprezentat fit-3 ta' Frar 2021;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-27 ta' Jannar 2021 fejn kien gie espress in-nuqqas ta' interess tar-rikorrenti fil-proceduri kontra Pauline Seychell u kien mitlub illi l-indirizz mertu tal-fond de quo jkun jaqra 173/174, Triq Santa Marija, Zejtun – liema talba l-Qorti akkordat b'digriet tat-28 ta' Jannar 2021;

Rat in-nota ta' cessjoni fil-konfront ta' Pauline Seychell pprezentata fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2021 stante illi hija giet ingunta erronjament;

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2021, inhatar bhala Perit Tekniku il-Perit Mario Cassar a spejjes provvizorjament tar-rikorrenti u dan sabiex jivvaluta il-valur lokatizzju tal-fond 173/174, Triq Santa Marija, Zejtun mill-1 ta' Jannar 1995 sat-22 ta' Dicembru 2020.

Rat **ir-risposta** ta' **Anthony Seychell** ppresentata fit-12 ta' Mejju 2021 (fol 32 et seq).

1. *Illi preliminarjament qabel xejn l-esponent huwa resident ġewwa 173, Triq Santa Maria, iż-Żejtun u li għandu l-karta tal-identita' bin-numru 041361M. Illi ta' min jinnota li Andrew Seychell li għandu l-karta tal-identita' bin-numru 667939M, mhuwiex l-esponent. Illi huwa qatt ma rrisjeda ġewwa l-indirizz indikat fir-rikors promotur fejn huma reġistrati Anthony u Pauline Seychell.*

2. *Illi huws minnu li l-intimat Anthony Seychell jiddetjeni l-fond fejn huwa resident u reġistrat fih u qiegħed bil-kera';*

3. *Illi t-talbiet tar-rikors promutur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċeipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa qiegħed igawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera' u t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tal-eċċipjenti;*

4. *Illi l-fatt li din hija materja ta' kwistjoni kostituzzjonali,, l-eċċipjenti jagħmel tiegħu kwalunkwe eċċezzjoni li tista' tingħata mill-konvenut l-ieħor nomine;*

5. *Illi l-esponenti qiegħed ogawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u bil-kera' kif ġiet stabbilita matul iż-żmien fil-Liġijiet ta' Malta. Illi dwar dak kollu indikat fir-rikors promutur l-esponenti ulterjorment aderixxa ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll*

tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad l-esponent aġixxa ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;

6. *Illi għalhekk l-esponent mhux qiegħed jippreġudika ebda dritt tar-rikorrenti.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost m'għandhux ikun l-esponenti li jkun ikkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali u dan minħabba l-fatt li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi, u aktar l-esponenti mexa ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;*

8. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ottempera ruħhu ma'ordni leġittima tal-istat;*

9. *Salv eċċezzjonijiet oħra;*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Settembru 2021 il-Qorti awtorizzat lill-Avukat ta' l-Istat illi jipprezenta risposta ulterjuri war l-emendi li kienu saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, liema riposta ulterjuri giet pprezentata fis-6 ta' Ottubru 2021 u tghid hekk:

1. *Illi bla hsara ghal dak gja ecceppit, mal-migja tal-artikolu 4A tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistghax izjed jilmenta dwar il-fatt illi l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b'mod proprorzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa it-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dana partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhal ma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejjgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma' dan kollu, skont l-istess Artikolu 4A tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kera, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-istat.*

2. *Illi konsegwentament u kemm il-darba din il-Qorti jidhrilha illi l-intimati qed jokkupaw il-fond mertu bis-sahha Kaptiolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din*

l-Onorabbli Qorti ma ghandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostitujoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti lanqas m'ghandha tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Kaptolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti lanqas ma gahndha tghaddi biex tiddikjara illi l-intimat ma jistghax jistrieh aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat **ir-rapport tal-Perit Mario Cassar** (fol 45 et seq).

Rat l-**affidavit tal-intimat Anthony Seychell**.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Frar 2022 minn fejn jirrizulta illi d-difensuri tal-partijiet li kienu presenti kienu qed jistriehu fuq il-provi li kien hemm u fuq ir-rapport tal-Perit Cssar, u fejn kien dikjarat illi l-provi tal-partijiet kienu maghluqa.

Rat in-**noti ta' sottomissjonijiet**.

Rat illi l-kawza thalliet ghall-llum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

<u>Provi</u>

Mill-provi prodotti jirrizulta:

Illi r-**rikorrenti** hija proprjetarja tal-fond **173/174, Triq Santa Marija, Zejtun,** li hija akkwistat b'wirt minghand il-mejjet missierha li miet fid-9 ta' Marzu 1963. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Seychell u/jew l-antekawza tieghu ghal dawn l-ahhar cirka sittin (60) sena bil-kera miżera ta' Lm10 fis-sena, u llum bil-kera ta' €209 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 u tizdied biss 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-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

Illi l-**intimat** twieled u ghex fil-fond de quo sal-llum, u baqa' ighix hemmek wahdu wara illi mietu l-genituri tieghu u hutu, ghal raguni jew ohra, telqu mid-dar. L-intimat Seychell jiddikjara illi huwa dejjem hallas il-kera dovuta.

Il-**perit tekniku Mario Cassar** b'rapport ipprezentat minnhu fit-8 ta' Novembru 2021, irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni kien ta' mija u tnejn u disghin elf u hames mitt Euro (€192,500).

Ulterjorment, il-Perit pprezenta mar-rapport tieghu DOK MEX1 u li permezz tieghu jaghti l-valur lokatizju mis-sena 1965 sas-sena 2020 f'intervalli ta' hames snin.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Talbiet:

Illi fl-isfond tal-fatti migjuba, din il-Qorti qed tigi mitluba mir-rikorrenti 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-intimati Anthony Seychell (K.I. 667939M) u Pauline Seychell (K.I. 272740M) ghall-fond 21, Nazareth, Triq Mikiel Cachia gja 173/174, Triq Santa Marija, Zejtun, 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 ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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-inkwilina 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 kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

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

Il-Qorti sejra taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha fir-rigward tat-talbiet maghmula ukoll fil-kuntest tal-eccezzjonijiet mressqa mill-intimati jew min minnhom.

Eccezzjonijiet preliminari

L-intimat Avukat tal-Istat (u l-intimat Anthony Seychell ghamel l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat tieghu) eccepixxa li r-rikorrenti kellha ggib l-ahjar prova tat-titolu taghha fir-rigward tal-fond de quo.

Rigward **l-eccezzjoni dwar t-titolu**, ir-rikorrenti xehdet u pprezentat dokumentazzjoni illi b'ebda mod ma giet kontradetta.

Il-Qorti tinnota li f'dawn t-tip ta' kawzi, ir-rikorrenti mhumiex rikjesti li jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)[1]:

> *"Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhalli kieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.*
>
> *Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."*

Ghalhekk li l-Qorti sejra tichad l-ewwel eccezzjoni dwar t-titolu.

It-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimati tirrigwarda n-nuqqas ta' referenza ghall-artikoli precizi tal-KAP 69 li dwarhom qed jigi lmentat il-ksur tad-drittijiet fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta.

Il-Qorti tqis illi ghalkemm huwa minnu illi l-artikoli relattivi mhux specifikatament msemmija fir-rikors, b'dana kollu, il-premessi fir-rikors promotur tant huma estensivi u dettaljati, inkluz minn referenzi ghal diversi kawzi gja decizi illi r-rikorrenti taghmel referenza ghalihom sabiex tressaq l-ilment taghha, illi ma jistghax jkun hemm dubbju ghall-liema artikoli u/jew provvedimenti tal-ligi, kif hi intlaqtet bihom, qed tirreferi ghalihom fil-kawza taghha.

Ghaldaqstant it-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat ukoll sejra tigi michuda.

Konsiderazzjonijiet fil-mertu

L-ewwel talba

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jaghtu lok ghal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem (KAP 319).

Din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk sehhitx vjolazzjoni ai termini tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni.

Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat- tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.*

[1] **Robert Galea vs Avukat Generali et.** deciza fis-7 ta' Frar 2017

> *Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*
>
> *Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq;

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-uzu tal-gid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *...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*".[3]

L-Istat ghandu ghalhekk margini ta' apprezament wiesa` meta jigi biex idahhal legislazzjoni li tkun intiza sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Izda l-interferenza tal-Istat ghandha tkun wahda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess generali u ghandha tohloq bilanc gust.

---

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]

> *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.*[5]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan l-kaz l-attrici mhxx qed tikkontesta il-legalita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas il-legittimita` tal-iskop tal-ligi (l-iskop socjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-ligi u wkoll minhabba l-incertezza dwar meta jistghu jiehdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kkontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma mahsuba illi jizguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Izda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita` bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha l-wahda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naha l-ohra. Il-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid ghaliex altrimenti ma jigix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet *"[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*".[7]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi[8]:

> *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*

[4] deciza 11/05/2017

[5] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)

[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 31/01/2014)

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

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

> *mill-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 giet evalwata mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawzi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deciza fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deciza fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li giet deciza 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-hsieb mill-Qorti Kostituzzjonali ghal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-ohrajn ghal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[9], **Rose Borg vs Avukat Generali et**[10] u **Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

---

[9] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

[10] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016

[11] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tigdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma mizuri mahsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`.

Fil-kaz tal-llum jirrizulta illi l-kirja tal-fond bdiet snin twal ilu, tant illi l-intimat Seychell anke twieled hemmek, u l-fond kien beda jinkera certament mill-genituri tieghu minghand l-*ante kawza* tar-rikorrenti versu l-hlas ta' ghaxar Liri Maltin (Lm10) fis-sena. Sussegwentament, b'emendi li saru ghal-ligi, il-kera inbiddlet u llum tithallas ir-rata ta' mitejn u disa' Euro.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' ghazla kienet realta` f'pajjizna li baqa` jippersisti sa zmienijiet ricenti. L-izvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn gie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jinghad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' legislazzjoni jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-legislazzjoni jkunu qed jinzammu bilanc u proporzjonalita` bejn l-interess generali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi ghal Kodici Civili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tizdied kull tlett snin. Ghalkemm kien hemm dan l-bdil legislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqghet karenti, ghaliex ghalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqghod ghal awment tal-kera kif dettat mill-ligi. Qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin igarrbu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom.

Il-Qorti tinnota li ricentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-ohrajn. Wahda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistghu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh. Illi ghalkemm dawn l-proceduri kostituzzjonali nbdew fis-sena 2019, din il-Qorti se tiehu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tigi biex tikkonsidra r-rimedju li se jinghata.

B'dana kollu kif gja ritenut mill_Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu*"[12].

Issa, jirrizulta li prezentement l-intimat qieghed ihallas mitejn u disa` Euro (€209) kera fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta minghajr dubju li din l-kera li qeghda tithallas mill-intimat Seychell hija hafna inferjuri ghal kera fis-suq.

Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2019 kien ta' erbat'elef disa' mija u tmintax il-Euro (€4918) fis-sena. Issa a bazi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69, il-valur lokatizzju <u>massimu</u> tal-fond jigi jammonta ghal tlett t'elef tmien mija u hamsin Euro (€3,850) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li gie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elf Euro (€1000) kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Kemm hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mhallsa l-ahhar sal-ftuh ta' dawn il-proceduri, xejn anqas minn erbat'elef seba' mija u disa' Euro (€4709) fis-sena.

Fuq kollox, il-Qrati taghna gja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-godda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-

[12] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

sidien ma jistax jinghad li gabu 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-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 gja kellka l-okkazjoni tesprimi drabi ohra, ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tal-atturi in kwantu dawn qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u jibqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li l-atturi qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa ghalhekk car ghal din il-Qorti li l-piz li kellhom igorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eccessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea gew ampjament lezi. Ir-rikorrenti kienu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom bla ma nghataw kumpens xieraq.

Ghaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn dawn jirrigwardaw dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tigi milqugha minn din il-Qorti.

It-tieni talba

Konsegwentament ghal dak li ser jigi deciz fir-rigward tal-ewwel talba, il-Qorti trid bilfors tilqa' ukoll it-tieni talba, in kwantu illi f'cirkostanzi bhal dawn huwa l-istat illi jrid jirrispondi u jaghmel tajjeb.

Ghalhekk anke t-tieni talba sejra tintlaqa' u ser jigi dikjarat illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni li talvolta jistghu jigu likwidati b'din is-sentenza.

It-tielet talba

F'din it-tielet talba r-rikorrenti qeghdin jitolbu illi jkun likwidat il-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti.

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

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

[14] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

Il-Qorti Kostituzzjonali dahhlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[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.*
>
> *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 taghmel taghha ukoll dak li gja rriteniet f'okkazjonijiet ohra l-istess Qorti diversament preseduta[16], cioe`:

> *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*

[15] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

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

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).*

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-gurisprudenza ghalhekk, meta l-Qorti tigi biex tillikwida l-kumpens, hija m'ghandhiex toqghod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq hieles. Fatturi ohra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess generali li jillegittimizza l-intervent legislattiv;

ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mhallsa lir-rikorrenti u dik li setghet tippercepixxi fis-suq hieles;

iii) Iz-zmien li r-rikorrenti damet igarrab l-istat ta' sproporzjon;

iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqghet taccetta l-hlas tal-kera sa' ftit zmien qabel il-kawza;

v) Iz-zmien li fih r-rikorrenti setghet baqghet passiva bla ma tiehu azzjoni;

vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa` passiv ghal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minhabba l-fatt li kull kaz ghandu c-cirkostanzi u l-isfond tieghu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jigi likwidat mill-qrati taghna minn kaz ghal kaz. Din il-Qorti tikkonsidra li l-lezjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, ossia meta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem giet integrata fil-Ligi Maltija.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jinghad, din il-Qorti ser taghmel taghha l-insenjament u d-direzzjoni moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' 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 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

[17] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

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.

Il-valur lokatizzju li nghata mill-perit tekniku f'dawn il-proceduri, kien percentagg ta' tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%). Illi ghalhekk l-valur lokatizzju tal-fond fil-perjodu 1987 sas-sena 2020 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 – 1989 : €743 fis-sena — total ta' tlett snin — €2229
- 1990 – 1994 : €1019 fis-sena — total ta' hames snin — €5095
- 1995 – 1999 : €1396 fis-sena — total ta' hames snin — €6980
- 2000 – 2004 : €1912 fis-sena — total ta' hames snin — €9560
- 2005 – 2009 : €2620 fis-sena — total ta' hames snin — €13,100
- 2010 – 2014 : €3589 fis-sena — total ta' hames snin — €17,945
- 2015 – 2019 : €4918 fis-sena — total ta' hames snin — €24,590
- 2020 : €6738 fis-sena — total — €6738

Isegwi ghalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2020, ir-rikorrenti kellhom jircievu kera globali fis-somma ta' sitta u tmenin elf, mitejn u seba' u tletin Euro (€86,237).

Effettivament ir-rikorrenti rcevew, a bazi tal-konteggi maghmula minn din il-Qorti, is-somma ta' elfejn tmien mija u hdax il-Euro u tmienja u tletin centezmu (€2811.38) maduma fuq ir-rata

ta' €23.29 ghall-perjodu 1987 – 2009 (ghal total ta' €512.38) u €209 ghall-perjodu 2009 – 2020 (ghal total ta' €2299) - li turi l-izbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll ghall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju ghandu jkun ta' **hamsa u erbghin elf erba' mija u wiehed u tmenin Euro u erba' u tletin centezmu (€45,481.34)** u li l-kumpens non-pekunarju ghandu jkun ta' **elfejn u hames t'elef Euro (€2,500)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa mahdum hekk:

€86,237 - €25,871.10 (30% ghall-interess generali)	= €60,365.90
€60,365.90 - €12,073.18 (20% ghall-possibbli perjodu mhux mikri)	= €48,292.72
€48,292.72 - €2811.38 (kera percepita kif fuq konteggjat)	= €45,481.34

DECIDE

GHALDAQSTANT, ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeciedi din l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deciz u tastjeni milli tippronunzja ruha fil-konfront ta' Pauline Seychell in vista tan-nota ta' cessjoni pprezentata fir-rigward taghha, tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu fil-konfront tar-rikorrenti ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-Avukat tal-Istat intimat huwa responsabbli jhallas lir-rikorrenti kumpens u danni minnha sofferti talli b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina 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.

3. **Tillikwida** s-somma ta' **hamsa u erbghin elf, erba' mija u wiehed u tmenin Euro u erba' u tletin centezmu (€45,481.34)** f'danni pekunjarji u kumpens non-pekunarju ta' **elfejn u hames t'elef Euro (€2,500)**

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **seba' u erbghin elf, disa' mija u wiehed u tmenin Euro u erba' u tletin centezmu (€47,981.34)** rapprezentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deciz hawn fuq.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat, salv ghal hamsin fil-mija (50%) tat-taxxa fuq ir-Rapport Peritali tal-perit Mario Cassar li ghandu jkun sopportat mir-rikorrenti in kwantu illi l-valutazzjonijiet precedenti ghas-sena 1987 ma gewx meqjusa fil-komputazzjonijiet hawn fuq maghmula.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur