QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru: 42/2021 TA

Christine Vella Borda (K.I. 77849M) fil-kapaċitá tagħha bħala mandatarja speċjali tal-assenti Herbert Borda, detentur tal-passaport Malti bin-numru 1136261

Vs

Avukat tal-Istat

Carmelo Cassar (K.I 184657M)

Josephine Cassar (K.I. 366858M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-28 ta' Jannar 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

"Illi l-esponenti nomine hija l-proprjetarja tad-dar bin-numru 52, Triq is-Sienja, Kalkara.

Illi l-imsemmija dar hija mikrija lill-intimati Carmelo u Josephine konjuġi Cassar verso l-kera ta' €54.24 pagabbli kull sitt tliet bil-quddiem, liema lokazzjoni hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-imsemmija dar għandha valur lokatizzju korrenti li huwa ferm aktar mill-ammont ta' kera irriżorju li qed tipperċepixxi l-esponenti nomine u dan kif ser jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Il-valur lokatizju tad-dar *de quo* fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-imsemmija dar *de quo* setgħet xi żmien iġġib fl-4 ta' Awwissu 1914 liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzionalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tad-dar *de quo* huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk il-kera fis-sena għad-dar *de quo* hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

Qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, kien japplika l-“*fair rent"* a tenur tar-‘*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance*’ tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*'fair rent’* a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent*’ a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi.

Id-dar *de quo* m'hijiex dekontrollata.

Dan ifisser illi l-esponenti nomine ma setgħet qatt tikri d-dar *de quo* u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienet tirċievi kienet kera kif stipulata fil-1914 u baqgħet hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irriżorju tal-Att X tal-2009.

Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq id-dar *de quo* u r-redditu li l-istess dar kienet iġġib f’suq ħieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti nomine stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Id-dar *de quo* fis-suq ħieles iġib kera ferm ogħla minn dik li l-liġi timponi fuq l-esponenti nomine.

Effettivament bl-istat tal-liġi, l-esponenti nomine m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv jew redditu reali tad-dar *de quo* tul ħajjitha.

Illi din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u l-esponenti nomine m'għandha l-ebda dritt li tirrifjuta li ġġedded ulterjorment din il-kirja.

B'dan il-mod, l-esponenti nomine ġiet mqegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr m'hija qed tingħata kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li qed titħallas bl-ebda mod m'hija qrib il-valur lokatizju reali tad-dar *de quo* kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi dana kollu jammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, al termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jintemm, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kera tiżdied.

Għalhekk l-esponenti nomine tħoss li fir-rigward tagħha qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi hija b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha.

Illi l-konvenut Avukat tal-Istat qiegħed jiġi ċitat in ġudizzju billi huwa jirrispondi f'isem l-Istat għall-vjolazzjoni tad-Drittijet Fondamentali u Kostituzzjonali tal-esponenti nomine kif premess.

Għaldaqstant, l-esponenti nomine titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet opportuni li:

1. Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti nomine kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzioni, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement tagħti lill-esponenti nomine dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jagħtiha l-pussess lura tad-dar bin-numru 52, Triq is-Sienja, Kalkara u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti nomine u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tad-dar bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti nomine u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom *in solidum* sabiex iħallsu tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fuq l-eventwali danni u/jew kumpens akkordati lill-esponenti nomine".

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fid-9 ta' Marzu 2021 li

permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi qabel xejn ir-rikorrenti trid ġġib prova adegwata tat-titolu tal-mandant tagħha fuq il-fond in mertu, u ċioe', 52, Triq is-Sienja, Kalkara;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti trid ġġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u għall-artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. Illi fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan għaliex **il-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa **bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din*

il-Kostituzzjoni ***ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962*** *jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).";*

F'kull każ, **l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.**

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti **tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ,

Illi l-Kapitoli 16 u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi: (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta kumpens;

6. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

7. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma tista' qatt tiġi kkumpensata u/jew mħallsa xi danni għall-perjodi li fihom ma kellhom l-ebda jedd legali li tirċievi l-kera;

8. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn id-dispożizzjonijiet u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġie lez id-dritt fundamentali tagħha ai termini tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, jeħtieġ li tipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

9. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

10. F'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Cassar. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghha".

Rat ir-risposta tal-Intimati Carmelo u Josephine Konjuġi Psaila ippreżentata fl-20 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1."Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti attriċi nomine jeħtieġilha qabel xejn tressaq il-provi adekwati, u rikjesti f'kawżi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess attriċi nomine tgawdi fuq il-fond in kwistjoni, ossia, fond bin-numru 52, Triq is-Sienja, Kalkara, u kif wkoll minn meta bdiet allegatament tgawdi mill-istess titolu jew interess;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante li l-istanza attriċi hija msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess attriċi nomine kkawżati mill-liġijiet viġenti kif minnha msemmija, mentri l-eċċipjenti ma għamlu ebda liġijiet, anzi huma dejjem mxew tajjeb mal-liġijiet leġittimi promulgati mill-leġislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess liġijiet, u allura bl-ebda mod ma setgħu jilledu d-drittijiet fundamentali tal-attriċi nomine, u per konsegwenza, ma għandhomx jinstabu responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu konsegwenzi jew jiġu mġiegħla joffru xi rimedju:

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante illi, filwaqt li l-eċċipjenti ddevolva fuqhom, idonjament u skond il-liġi, dan it-titolu ta' lokazzjoni in kwistjoni mill-anteċessuri fit-titolu tagħhom, u inoltre kienu dejjem ben rikonoxxuti bħala idonei inkwilini mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eċċipjenti dejjem adoperaw, mxew ma u straħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju tagħhom u d-drittijiet tagħhom naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kissru kundizzjonijiet relattivi għall-kirja *de quo*, u kif wkoll, dejjem ħallsu l-kera kif dovuta lis-sidien u fil-ħin;

4. Illi l-eċċipjenti inkwilini kellhom aspettativa leġittima għal snin twal, naxxenti mill-liġijiet viġenti, li jibqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taħt l-istess titolu ta' lokazzjoni validu li gawdew minnu u għadhom igawdu minnu ai termini tal-liġi, u kien propju għalhekk li huma għaddew kemm il-darba sabiex investew sostanzjalment fuq l-manutenzjoni u l-ameljoramenti tal-istess fond kif jinsab illum;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-raġunijiet fuq dedotti, l-eċċepjenti ma għandhom ibatu l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjeż konnessi ma dawn il-proċeduri stante li l-istess eċċepjenti ma jistgħux ibatu tali konsegwenzi talli ottempraw ruħhom mill-aħjar li setgħu mal-liġijiet leġittimi u viġenti, u usufruixxew mid-drittijiet mogħtija lilhom mill-istess liġijiet;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu kont ta' emendi fil-liġi li possibilment ser iseħħu u jiġu promulgati matul il-mori ta' din il-kawża b'effett retroattiv, u liema liġijiet/emendi jistgħu jipprevalixxu fuq dawk il-liġijiet kontestati mill-attriċi bl-istanza odjerna, b'tali mod li din l-azzjoni, in kwantu diretta fir-rigward li jiġi iddikjarat li l-liġijiet imsemmija fir-rikors promutur m'għandhomx jibqgħu applikabbli bejn il-partijiet u li jingħataw ir-rimedji

opportuni fir-rigward, tali talba/talbiet mhux ser jibqgħu neċessarji u/jew meħtieġa fil-konfront tal-kirja viġenti;

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi, jekk jkun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti attriċi nomine".

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat preżentata fl-24 ta' Settembru 2021 wara li l-Qorti laqgħet it-talba tiegħu b'digriet mogħti fil-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Settembru 2021;

1. "Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzionat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

2. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il kawża".

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tnejn 30 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 52, Triq is-Sienja, Kalkara.

Dan il-fond ġie assenjat lir-rikorrenti Herbert Borda permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 26 ta' Frar, 1949 (ara xhieda Nutar Daniela Vella Borda a' fol 37, att ta' diviżjoni a' fol 44, bidla fin-numri tal-bieb tal-fond in kwistjoni a' fol 39 u 41 u riċerki f'isem Herbert Borda a' fol 63).

Jirriżulta li, fis-sena 1953, dan il-fond kien ġie mikri lin-nanna tal-intimata Josephine Cassar. Fiż-żmien li fiħ mietet, jiġifieri fis-16 ta' Novembru 1987, kienu joqogħdu magħha l-istess intimata flimkien ma żewġha l-intimat l-ieħor Emanuel Cassar. L-intimati Cassar baqgħu sal-lum jokkupaw il-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara xhieda tal-intimat Carmelo Cassar a' fol 77, xhieda Felix Borda, bin ir-Rikorrenti a' fol 80 u xhieda ta' Josephine Cassar a' fol 132).

Il-kera mħallsa mill-inkwilini Cassar kienet ta' LM20 fis-sena li kienet titħallas fl-ammont ta' LM5 kull tlett xhur. Fis-sena 2010 din bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentement, il-kera tammonta għal €54.24 kull tlett xhur. Din baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti sa Settembru tas-sena 2019 (ara ktieb tal-kera a' fol 93 sa 129 u affidavit tal-intimata Josephine Cassar a' fol 132). Wara dik id-data l-inkwilini intimati baqgħu jiddepożitaw il-kera l-Qorti (ara ċedoli ta' depożitu a' fol 21 u 88).

Jirriżulta mill-premessi li dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat. Ma ġiex madanakollu preżentat ċertifikat ta' non-dekontroll.

Punti ta' Liġi:

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmenta li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond 52, Triq is-Sienja Kalkara sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diversi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali** deċiża fl-14 ta' Jannar 2021 f'dan ir-rigward:

"*li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-ilment tal-Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak l-artikolu jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti*

jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";

*Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà"27; 26 Ord. XXI tal-1931 (Kap. 69) (*Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***)*

*Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (*Bl-Att X tal-2009*) u fl-2010 (*Bl-Att V tal-2010*) li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (*Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) § 61*), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma ġietx indirizzata kif mixtieq (*Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31*);*

Illi t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid: "(9) 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) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba; (b) żżidx 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) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni";

Illi ngħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8), kif ukoll li l-fatt

li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu. 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16);

Illi, għall-kuntrarju ta' dak li tissottometti r-rikorrenti (§§ 70 – 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess), l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et);"

Il-Qorti tqis li l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll.

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Fir-rigward ta' dan l-artikolu, l-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u kkonkludew li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dan l-Artikolu ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami. Dan għaliex id-diskriminazzjoni ilmentata mir-Rikorrenti m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess.

Ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li:*

" … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the

interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others v. Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar v. Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh."

(**Paul Azzopardi et v. Joseph Elich et**, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021)

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan il-pronunzjament u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-Rikorrenti.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnha, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-

ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin **fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati issollevaw il-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Fin-nota tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li jinstab sodisfatt bil-provi miġjuba fl-atti tal-kawża li r-Rikorrenti huwa s-sid tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma hux jinsisti iżjed fuq din l-eċċezzjoni. Huwa madanakollu jinsisti li ai fini ta' kumpens, ir-Rikorrenti ma jitqisx li kien proprjetarju fiż-żmien qabel mal-fond ġie assenjat lilu bl-att ta' diviżjoni. Dan l-Avukat tal-Istat issottomettiħ għax erronjament indika s-sena tal-att in kwistjoni bħala li hi l-1994. L-Att innifsu madanakollu sar fis-62 ta' Frar 1949. Għaldaqstant tali sottomissjoni ma' taffettwax il-qagħda tar-Rikorrenti.

Il-Qorti sejra għalhekk tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilini intimati bħala eżawriti.

Permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa minnu (a' fol 84), l-Avukat tal-Istat issolleva li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tilqa' l-ilment tar-Rikorrenti wara

d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk m'għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ ta' Dan l-Att.

Ġie fil-fatt ġia kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-Rikorrenti issa għandha dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħet mill-1 ta' Ġunju 2021 tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

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

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

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli*

rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitlob lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż il-pussess lura tal-fond kif ukoll d-danni sofferti minnu.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa, inkluż il-pussess lura tal-fond, hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

It-talba għal pussess lura tal-fond tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. Għaldaqstant l-istess ġiet newtralizżata bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Kif ġia ingħad supra, ir-Rikorrenti issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jista' jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Għaldaqstant din il-parti tat-talbiet ser tkun miċħuda.

Il-Qorti tqis li bħala rimedju effettiv ir-Rikorrenti għandu jingħata kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021, kif ġia ingħad iktar il-fuq f'din is-sentenza. Dan għaliex wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-imsemmi artikolu 4A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Ir-rikorrenti qed tippretendi li din il-Qorti takkorda lir-Rikorrenti kumpens fl-ammont ta' €139,230, oltre kwalsijasi rimedju ulterjuri. Dan l-ammont huwa t-

total tal-valuri lokatizzji stabbiliti mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti mis-sena 1987 sas-sena 2021 (ara rapport a' fol 152).

Il-Qorti madanakollu tqis li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' nteress pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu.

Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019**).

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ġew ippreżentati mill-Intimat Avukat tal-Istat fid-dawl tal-Emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021;.

Tiddikjara eżawriti l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-inkwilini Intimati;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati konjuġi Cassar;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, ġie vjolat d-dritt fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-Rikorrenti tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) filwaqt li tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni u tikkundannaħ iħallas

l-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati konjuġi Cassar, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur