QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Wieħed u tletin (31) ta' Ottubru 2022

Rikors Numru 36/2021 FDP

Fl-ismijiet

Maria Zerafa (ID 0366862M)

Vs

L-Avukat tal-Istat
John Mary Apap (ID 0550741M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta' Jannar 2021, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *ILLI l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond konsistenti f'ħanut bin-numru sebgħa u erbgħin (47), fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri ta' l-20 ta' Lulju 2005 (Dok.MZ1) kif soġġett għal kirja favur l-intimat Apap, kif jirriżulta mill-istess kuntratt;*

    2. *ILLI l-fond imsemmi kien inkera lill-intimat Apap madwar ħamsin sena ilu, u għalhekk tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap.69 u tal-Kap.16; il-kera meta l-fond inxtara mir-rikorrenti kienet ta' ħamsin lira Maltin (LM50) fis-sena, u eventwalment għoliet gradwalment b'mod irriżorju permezz ta' l-emendi konċernanti l-*

kirjiet kummerċjali, biex illum il-kera saret mitejn u ħamsa u sittin euro (€265) fis-sena (Dok.MZ2); għaldaqstant ir-rikorrenti batiet u qed tbati ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjoni Ewropea;

Għaldaqstant l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap.69 u tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja tal-fond sebgħa u erbgħin (47), Triq Sir Ugo Mifsud, Lija irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tiddikjara l-inapplikabilità tal-Kap.69 u ta' l-artikoli rilevanti tal-Kap.16, kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

2. Rat illi fis-26 ta' Frar 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u minn kwalunkwe liġi oħra, li skont hi jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

2. ILLI fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

4. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati

dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;

6. ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. ILLI rigward l-ilmenti min-naħa tar-rikorrenti fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li l-kera hija eżistenti għal snin twal u ċioe, ferm qabel ma r-rikorrenti għażlet, minn jeddha, illi tixtri l-fond de quo. Meta r-rikorrenti xtrat dan il-fond fl-2005, hi kienet ben konxja illi tali fond huwa assoġġettat għal tali kera u, ċertament, xtrat l-istess fond bi prezz vantaġġjuż;

8. ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028 di piu' il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed issostni li hi qed iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenut. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi l-intimat John Mary Apap fis-26 ta' Frar 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   Illi in linea preliminari l-esponent umilment eċċepixxi li r-rikorrenti għażlu li ma jużufruwixxux mir-rimedju ordinarju mogħti lilhom bl-att nru XXVII tal-2018 fejn ir-rikorrenti jistgħu jadixxu l-Bord tal-Kera biex jiffissa l-kera xierqa tal-fond in kwistjoni. Illi huwa biss wara l-operat tal-Bord li tista' titqies hemmx vjolazzjoni tad-dritt Kostituzzjonali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' proporzjonalita u mhux altrimenti;

   Illi l-esponent ma huwa bl-ebda mod qiegħed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u in kwantu jgawdi l-protezzjoni tal-liġi d-dritt tiegħu għall-eżistenza denja u xierqa fid-dar tiegħu huwa dritt fondamentali ukoll li jixraq li jiġi protett, anzi jissupera d-dritt tar-rikorrenti;

   Illi naturalment dwar il-passat u l-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti fil-passat irid jirrispondi lis-stat li għamel il-liġi u mhux l-intimata; għal dak li jirrigwarda l-futur fil-2018 l-leġislatur daħħal fis-seħħ liġi li intiż biex jġib il-kera għall-ammont xieraq u b' hekk toħloq il-bilanċ rikjest fil-liġi bejn id-drittijiet tal-partijiet. Ir-rikorrenti naqsu li jużufruwixxu min dan ir-rimedju biex jippremettu li l-kera tiġi fissata skond il-liġi.

   Illi fir-rigward tal-akkwist mir-rikorrenti jrid jingħad li dan sar bi prezz li kien jirrifletti l-fatt għal-protezzjoni tal-liġi lill-inkwilin u għalhekk issa r-rikorrent ma tistax tilmenta mill-ksur tad-drittijiet tagħha.

   Ċertament m' hemmx lok għall-ebda żgumbrament billi l-intimat huwa preparat iħallas kera adegwata skond il-mezzi tiegħu, għall-fond lilhu mikri.

Provi:

4. Rat illi fl-1 ta' Marzu 2021 il-Qorti appuntat lill-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur lokatizzju mis-sena 2005 'il quddiem.

5. Rat l-affidavit ta' **Maria Zerafa** ippreżentat fil-11 ta' Mejju 2021 (fol 37).

6. Semghet ix-xhieda ta' **John Mary Apap**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-7 ta' Lulju 2021 (fol 44).

7. Rat li fis-7 ta' Lulju 2021, ġie dikjarat li r-rikorrenti ikkonkludiet il-provi tagħha.

8. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fl-20 ta' Settembru 2021 (fol 60).

9. Semghet ix-xhieda ta' Maria Zerafa, in kontro eżami, mogħtija fit-3 ta' Mejju 2022 (fol 85).

10. Rat li fit-3 ta' Mejju, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

11. Semgħet it-trattazzjoni finali ta' Dr. Gianfranco Gauci għar-rikorrenti li ngħatat fit-3 ta' Mejju 2022 (fol 86).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-1 ta' Lulju 2022 (fol 89).

13. Rat illi fil-11 ta' Lulju 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' John Mary Agius ippreżentata fil-25 ta' Lulju 2022 (fol 95).

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond, ħanut numru 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, kif jidher li ġie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' l-20 ta' Lulju 2005 għal valur ta' Lm8,000 (fol 3).

16. Jirriżulta li l-imsemmi fond kien inkera lil John Mary Apap, li huwa ziju tar-rikorrenti, madwar ħamsin (50) sena ilu, liema kirja hija protetta bil-Kap 69, u l-kera fis-sena 2005 kienet ta' LM 50 fis-sena. Jirriżulta sussegwentement, li l-kera għoliet permezz ta' l-emendi relevanti għall-kirjiet kummerċjali biex il-kera saret € 265 fis-sena, kif jidher f'Dok MZ2 (fol 12).

17. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, ġie stmat għall-valur ta' €50,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli), illum il-ġurnata, huwa ta' € 2,520.

18. Jirriżulta wkoll illi l-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-2005 sal-2021, fir-rapport tagħha:

    - Il-valur lokatizzju fl-2005 kien ta' € 1,440 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta' € 1,680 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' € 1,750 fis-sena.

- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta’ € 2,520 fis-sena.

Ikkunsidrat

19. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-liġijiet viġenti qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha. Konsegwentement ir-rikorrenti qed tikkontendi li dan qed jikser L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

20. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat John Mary Apap laqa’ għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajjem s-segwenti difiżi:

    1) <u>Preliminarjament, li r-rikorrenti ma użufruwietx ir-rimedju ordinarju bl-att numru XXVII tal-2018, fejn ir-rikorrrenti setgħet tadixxi għall-Bord tal-Kera biex tiġi ffissata kera xierqa.</u>
    2) <u>L-intimat Apap mhuwiex bl-ebda mod jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li huwa jgawdi l-protezzjoni tal-liġi, u d-dritt tiegħu għall-eżistenza denja u xierqa fid-dar fejn qed jirrisjedi b’kera, li huwa wkoll huwa dritt li għandu jiġi protett u li jissupera d-drittijiet tar-rikorrenti.</u>
    3) <u>Dwar il-passat u l-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali, dan għandu jirrispondi l-Istat li għamel il-liġi mhux l-intimat. Fis-sena 2018, il-leġislatur daħħal il-liġi sabiex il-kera tkun b’ammont xieraq u jintlaħaq il-proporzjon meħtieġ.</u>
    4) <u>L-akkwist tar-rikorrenti sar bi prezz li jirrifletti l-fatt tal-protezzjoni tal-liġi lill-inkwilin, b’hekk ma jistax issa isir ilment li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali.</u>
    5) <u>Ċertament, m’hemmx lok għal ebda żgumbrament billi l-intimat huwa ippreparat iħallas kera adegwata skont il-mezzi tiegħu għall-fond lilu mikri.</u>

21. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni** ta’ l-intimat, ġie sostnut, li r-rikorrenti ma adixxietx għall-Bord Li Jirregola l-Kera, b’hekk ma użatx ir-rimedju ordinarju disponibbli.

22. Jiġi puntwalizzat li kemm-il darba r-rikorrenti kellha tirrikorri għall-Bord Li Jirregola l-Kera, il-Bord seta jiddeċiedi biss dwar kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, ossija kwistjonijiet, li jirrigwardaw, awment tal-kera, spejjeż ta’ manutenzjoni tal-fond u kwistjonijiet oħra bħal dawn. Iżda bl-ebda mod, ma seta’ jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti o meno, peress li dak l-istħarriġ jispetta biss lil din il-Qorti Sede Kostituzzjonali.

23. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta’ l-intimat.

24. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-intimat mhuwiex jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti peress li huwa jgawdi l-protezzjoni tal-liġi.

25. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tqis li l-intimat aderixxa ruħu mal-liġijiet viġenti, b'hekk ma jistax jinstab li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali da parti tiegħu.

26. Għalhekk, tilqa' limitatament din it-tieni eċċezzjoni.

27. Iżda, referibbilment għal dak eċċepit li d-dritt ta' l-intimat li għandu dritt jirrisjedi b'kera u li jissupera d-drittijiet tar-rikorrenti, dan huwa kumment ferm inutli. Fl-ewwel lok, hawnhekk si tratta ta' ħanut u mhux residenza. Inoltre`, minn imkien ma jirriżulta, li kwalunkwe dritt fundamentali jissupera dritt fundamentali ieħor. Di piu`, hija r-rikorrenti li qed tilmenta minn leżjoni ta' dritt fundamentali u mhux l-intimat Apap.

28. Għaldaqstant, tiċħad ir-rimanenti tieni eċċezzjoni f'dan ir-rigward għar-raġunijiet hawn spjegati.

29. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-Istat jagħmel il-liġi mhux l-intimat. Dan evidentement ifisser li huwa prinċipalment obbligu ta' l-istat mhux ta' l-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin ma jinkisrux. Għalhekk, din il-Qorti tilqa' limitatament din l-eċċezzjoni f'dan ir-rigward.

30. Madankollu, referibbilment għal dak li jingħad, dwar il-liġijiet li ġew fis-seħħ fis-sena 2018, sabiex jintlaħaq il-proprozjon meħtieġ, irid jiġi mistħarreġ jekk dawn il-liġijiet verament laħqux il-bilanċ neċessarju bejn l-interessi tas-sid u ta' l-inkwilin. In vista ta' dak li ser jiġi ikkunsidrat fil-mertu f'dan ir-rigward, tiċħad din il-parti ta' l-eċċezzjoni.

31. Għalhekk, tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni, b'referenza li huwa l-Istat li għandu jirrispondi jekk jinstab li hemm leżjoni ta' drittijiet u mhux l-intimat. Iżda, tiċħad ir-rimanenti tielet eċċezzjoni.

32. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-akkwist ta' l-imsemmi fond da parti tar-rikorrenti sar bi prezz li jirrifletti l-protezzjoni tal-liġi lill-inkwlini, b'hekk, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur ta' drittijiet fundamentali.

33. Il-kumment sostnut dwar il-prezz li bih ir-rikorrenti akkwistat il-fond, f'din l-eċċezzjoni, ma kienx kumment utli għall-istħarriġ li għandu jsir f'din il-vertenza. Fil-fatt, dan il-kumment dwar il-prezz ta' l-akkwist tal-fond ma jimpinġix fuq l-analiżi legali neċessarja sabiex jiġi mistħarreġ hemmx leżjoni ta' dritt jew le.

34. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni ta' l-intimat.

35. **Dwar il-ħħames eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-iżgumbrament ta' l-intimat m'għandux ikun rimedju.

36. Ikkunsidrat li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti f'dan il-każ jirrigwarda leżjoni ta' dritt fundamentali. Din il-Qorti ser timxi strettament ma' dak mitlub fit-talbiet kif dedotti, fejn ir-rikorrenti talbet rimedji jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet

fundamentali tagħha iżda ma talbitx speċifikatament l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-fond.

37. Għalhekk, din il-Qorti ser iżżomm strettament ma' l-istħarriġ relevanti f'dan il-każ, li jikkonċerna hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Dan ċertamnet ma jimpinġix fuq id-drittijiet mogħtija lill-intimat Apap permezz tal-liġijiet viġenti.

38. Għalhekk, din il-Qorti, bl-ebda mod m'hija ser tidħol jew tiddeċiedi dwar kwistjoni ta' żgumbrament, għaliex dan ma ġiex rikjest mir-rikorrenti f'din il-proċedura.

39. Fid-dawl ta' dan, tirrespinġi l-ħames eċċezzjoni ta' l-intimat.

Meritu tal-każ

40. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond numru sebgħa u erbgħin (47) Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin.

41. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

42. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli. Fir-risposta tiegħu, l-Avukat ta' l-Istat sostna li l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid tar-rikorrenti iżda sempliċement ikkontrolla l-użu tal-proprjeta`.

43. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed tilmenta dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, liema liġi Kostituzzjonali hija dik viġenti u kkonfermata f'numru ta' sentenzi tal-Qrati Kostituzzjonali nostrana fosthom **Simone Galea et vs l-Avukat ta' l-Istat (Rikors. Numru 92/2019) u Virginia sive Yvonne Carabott u Josephine Busuttil vs l-Avukat ta' l-Istat (Rikors. Numru 320/2021)**. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

44. B'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-

'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

45. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

46. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

47. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> "*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

48. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

49. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

50. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

> "*Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-*
>
> (a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> (b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> (c) *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-proprjeta`; jew*
> (d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

51. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

52. Għalhekk, f'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

53. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

54. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija pacifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

55. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities,* ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

56. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

57. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, cited above § 62).*

58. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.*"

59. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti meta akkwistat il-fond mertu ta' din il-vertenza fis-sena 2005 kienet ta' Lm50 fis-sena. Madankollu, il-kera sussegwentement ġiet awmentata matul is-snin u llum il-kera hija ta' € 265 fis-sena Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur ta' €50,000 u l-valur lokatizzju fis-sena 2021 fl-ammont ta € 2,520.

60. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, kienet ilha għaddejja għal diversi snin u kienet koperta bil-Kap 69. Ir-rikorrenti akkwistat l-imsemmi fond, konsistenti f'ħanut fis-sena 2005, kif jidher minn Dok MZ1 a fol 3. Iżda, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjon bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

61. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

"*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that*

from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

62. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-proprjeta`. Ġie eċċepit ukoll li tali protezzjoni tal-liġi tippreserva l-vijabilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema u tivvantaġġa l-konsumatur, għalhekk m'għandux jitqies li l-Artikoli tal-liġi għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Saret referenza wkoll għall-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) u li skont l-artikolu 1531L tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja protetta ser tiġi protetta sal-2028, filwaqt li l-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. L-Avukat ta' l-Istat sostna li b'dan provdut fil-liġi intlaħqet il-proporzjonalita` meħtieġa.

63. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea u analizza il-perspettiva tal-każ, prinċipalment ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie wkoll sottolineat, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom il-legalita` tal-miżuri protettivi u l-għan wara l-Liġijiet speċjali tal-kera, u t-tielet element rigward it-test tal-bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

64. L-Avukat ta' l-Istat issottometta, li l-artikoli tal-liġi li jagħtu protezzjoni lil fondi kummerċjali m'għandhomx jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali. L-Avukat ta' l-Istat kompla jelabora fuq il-każ in kwistjoni, billi sostna li ma nġabitx prova li r-rikorrenti qatt għamlet xi manutenzjoni fil-fond *de quo*, jew li qatt talbet għal żieda quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu`, ġie wkoll sottomess, li dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk ir-rikorrenti ġietx mgħobbija "with a disproportionate and excessive burden."

65. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ingħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

66. Il-Qorti tosserva illi dak li kellu jiġi ppruvat mill-Avukat tal-Istat kien li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt.

67. Il-fatt, li r-rikorrenti ma wettqitx manutenzjoni fuq il-fond, in kwistjoni, u l-fatt li ma talbitx għal awment tal-kera quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ma jbiddel

xejn mill-fatt li hija ġiet privata mill-godiment tal-fond b'mod li ma setgħetx tirriprendi lura l-fond, iżda setgħet biss titlob għall-awment tal-kera. Infatti, s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

68. Huwa minnu li s-setgħa ta' l-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. Għalhekk m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

69. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

70. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

71. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

72. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandha solament ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħha.

73. Ġialadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

74. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

75. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbet għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

76. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent, qed jikkontendi li għandu jirċievi d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond. Din il-Qorti tqis li l-unika perjodu li jista` jiġi ikkunsidrat għal-leżjoni sofferta huwa minn meta r-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo*, permezz tal-kuntratt ta' akkwist Dok MZ3 a fol 3 tal-proċess.

Data ta' Leżjoni

77. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

78. Jirriżulta madankollu, kif premess, li l-fond kien ilu mikri lil John Mary Apap għal madwar ħamsin sena.

79. Jirriżulta madankollu, illi r-rikorrent, akkwistat il-fond mertu tal-kawża odjerna, ossija l-fond 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, b'kuntratt li sar fl-20 ta' Lulju 2005. Għalhekk, stabbilit dan, kwalsiasi kumpens li għandha tingħata r-rikorrenti għandu jibda jiddekorri biss minn Lulju 2005.

Danni Pekunarji

80. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158.*"

81. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' **Rita Falzon**

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi vs Malta*** *(QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta'*

20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

82. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

83. Jirriżulta, li r-rikorrenti ġabet il-prova tal-kera perċepita matul is-snin, billi eżebiet nota ppreżentata fl-1 ta' Marzu 2021, bid-dokumenti relattivi, fejn Dok MZ 3 (fol 26) jidhru l-kirjiet li tħallsu anke preċedentement meta kienet tħallas omm l-intimat Apap. Ir-rikorrenti pproduċiet ukoll Dok MZ4 (fol 27) li juri l-kera li tħallset fis-sena 2016 u 2017 fl-ammont ta' € 215 fis-sena, u Dok MZ5 (fol 28) li juri l-ammont li tħallas fis-sena 2017 u 2018 fl-ammont ta' € 225 fis-sena.

84. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2005 sas-sena 2021

- Il-valur lokatizzju fl-2005 kien ta' € 1,440 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta' € 1,680 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' € 1,750 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 2,520 fis-sena.

85. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn Lulju 2005 sa Jannar 2021, meta ġie ppreżentat il-każ odjern, ifisser li l-kumpens ser jinħadem fuq medda ta' ħmistax 'il sena, jiġifieri mis-sena 2005 sas-sena 2020.

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €26,870.
b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €8,065) li jħalli bilanċ ta' €18,809.
c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €3,762) li jħalli bilanċ ta' €15,047.
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2005 'il quddiem. Għalhekk, il-kera riċevuta fl-ammont ta' €116.45 fis-sena mis-sena 2005 sas-sena 2015 għal-għaxar snin, ossija total ta' €1,164.50, €215 fis-sena għas-sentejn ta' 2016 u 2017, ossija total ta' €430 u €225 għat-tlett snin bejn 2018 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija total ta' €675, li lkoll flimkien jammontaw għall-kera totali perċepita fl-ammont ta' €2,269. Meta jitnaqqas dan l-ammont tħalli bilanċ finali ta' **tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778)**.

86. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778)** f'danni pekunarji.

87. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

88. Din il-Qorti tosserva illi meta r-rikorrenti akkwistat il-fond, hija kienet ben konxja illi l-fond kien okkupat miz-ziju tagħha, l-intimat John Mary Apap, u għalhekk kien ben a korrent tal-fatt illi l-post kien qed jintuża ġia bħala ħanut. Għalhekk il-Qorti ssibha ferm diffiċli illi tikkonċedi wkoll danni non-pekunjarji lir-rikorrent illi kienet akkwistat tali fond bi prezz ċertament soġġett għall-kundizzjoni illi kien fih iz-ziju tagħha, ossija ta' Lm8,000.

89. Għalhekk il-Qorti tqis illi danni non-pekunjarji ma għandhomx jingħataw, fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

90. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal **tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778)** huwa l-kumpens ġust u meritevoli illi ħaqqha r-rikorrenti fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat John Mary Apap.

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni limitatament għall-fatt, li l-intimat Apap ma jistax jinstab ħati ta' vjolazzjoni ta' drittijiet umani.

Iżda tiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' l-intimat, fejn ġie sostnut li d-dritt tiegħu jissupera d-drittt tar-rikorrenti.

Tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni, billi tiddikjara li huwa l-Istat li għandu jirrispondi jekk jinstab li hemm leżjoni ta' drittijiet u mhux l-intimat Apap, filwaqt illi tiċħad ir-rimanenti tielet eċċezzjoni.

Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet ta' l-intimat John Mary Apap għall-motivi spjegati.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' limitatament l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti, kif ġej billi:

Tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja tal-fond sebgħa u erbgħin (47), Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, irriżultat fi ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u dan ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta iżda mhux ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' limitatament it-**Tieni Talba** tar-rikorrenti u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrenti f'danni pekunjari fl-ammont ta' **tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Iżda ma tilqax it-talba rigwardanti l-imgħaxijiet.

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778)** lir-rikorrent bħala kumpens kif fuq deskritt.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur