QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum l-Erbgha 28 ta' Gunju, 2023

Kawza Numru: 4
Rikors Guramentat Numru:- 100/2021 JVC

Eleanor sive Noreen Leone Ganado (KI nru 0427850M), Peter Paul Micallef (KI nru 0727051M), Paul Micallef (KI nru 0121560M), Antoinette sive Nanette Micallef (KI nru 0244634M), Richard Micallef (KI nru 0584159), Christopher Micallef (KI nru 0595162M) u L-Avukat Dottor Pierre Lofaro (KI nru 791055M) u L-Onorevoli Imhallef Abigail Lofaro (KI nru 710961M)

vs

L-Avukat ta' l-Istat

u

Carmelina Massa u Kurt Massa u permezz ta' digriet datat 25 ta' Ottubru 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem Alec William Massa, Anabele Tabone u l-istess Kurt Massa stante li l-intimata Carmelina Massa mietet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti premettew u talbu kif isegwi:

'Illi kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond *52, Triq Preziosi, Hal-Lija.*

Illi l-fond de quo jinsab mikri lill-intimati Massa u dan sa minn qabel l-emendi fil-Ligijiet tal-Kera tas-sena 1995.

Illi l-kera li l-intimati Massa qeghdin ihallsu hija dik ta' mija u tnejn u tmenin Ewro (EUR 182) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-provedimenti li jistabilixxu l-'fair rent' a tenur tar-'*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance*' tal-1994, kif applikabbli ghall-finijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-kera li talvolta sid jista' jitlob minghand l-inkwilin kif stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirriflettux il-kera gusta kif rifless fis-suq hieles.

Illi billi l-kera hija ffissata bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem oghlew, llum il-gurnata jezisti zbilanc enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond de quo u r-rendita' li l-istess fond kien igib f'suq hieles, u ghalhekk din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Illi l-fond in kwistjoni fis-suq hieles igib kera ta' mhux inqas minn erba' telef Ewro (EUR 4,000) fix-xahar.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell ta' ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi in oltre l-esponenti huma marbutin b'mod indefinit u ngust u lesiv tad-drittijiet fondamentali taghhom b'kirja mal-intimati Massa, ghaliex huwa jipprevedi bzonn li jkollhom jbieghu il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk ikun hemm opportunita' li huma jgibu bejgh favorevoli. Huma ghandhom jkunu liberu li jiddesponi minn hwejjighom minghajr xkiel u minghajr l-izvantagg fis-suq li jsehh meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponenti it-tgawdija shiha u libera tal-proprjeta' taghhom kif fuq intqal u ghar-ragunijiet moghtija.

Illi l-esponenti ghalhekk ihossu li fir-rigward taghhom, minhabba l-fatti fuq esposti, hemm lesjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana kemm ghaliex huma diskriminatorji fil-konfront taghhom u ghaliex qeghdin jigu pprivati minghajr ma jinghatghu kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom cioe' tal-fond fuq imsemmi, *52, Triq Preziosi, Hal-Lija* u ghaliex qed jinzamm b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponi minn hwejjgu b'mod liberu u tal-aktar vantagg ghalih.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil Din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu fuq is-sid t-tigdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jkun vigenti fis-suq hieles qed jikkawza lesjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimati li ghalhekk m'ghandhomx iktar issib protezzjoni tal-imsemmija ligijiet tal-kera, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

3. Konsegwentement taghti lill-esponent dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, fosthom il-hlas tal-kumpens lill-esponenti mill-intimati jew min minnhom minhabba l-okkupazzjoni tal-fond "de quo" kif sancit mill-ligijiet tal-kera ' l fuq imsemmija.

Bl-ispejjes kontra l-intimati li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Di piu' , ir-rikorrenti jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u ghandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

3. Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar mill-predecessuri tar-rikorrenti wara li dahal fis-sehh il-Kap. 69 tal-Ligjiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti dahlu ghal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti dahlu fiz-zarbun tal-predecessuri taghhom fit-titolu tal-proprjeta' u allura huma marbuta b'dak li ghamlu huma daqs li kieku sar minnhom;

4. Dejjem bla hsara ghal dak fuq imsemmi, ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu,1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data(jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."*;

5. Illi f'kull kaz, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel jew obbligatorju persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta' jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69. tal-Ligijiet ta' Malta tajjeb li jinghad li skond il-proviso tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat

huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-legizlatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli - li zgur mhux il-kaz;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamental taghhom, specjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;

8. Illi jsegwi ghalhekk li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' mill-aspett tal-proprozjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

9. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-

sentenza taghha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*";

10. Illi jekk ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw li qed jigu ppregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew l-Att X tal-2009 jew bl-izgumbrament tal-okkupanti. Din jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabli bl-izgumbrament tal-okkupanti;

11. Illi propju fir-rigward tal-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardjaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jinghad ghaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tiehu konjizzjoni tal-abbozz ta' ligi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrenti;

12. Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu

u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa,religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta' twelid jew status iehor. Fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

13. Illi sabiex ir-rikorrenti jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' *like with like* , u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju;

14. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Massa li taqra kif isegwi:

'Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn taht imfissra:-

1. Illi ma jezisti l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-lokazzjoni tal-fond meritu tal-kawza odjerna saret permezz ta' ftehim ta' kera fejn il-genituri tal-konvenuta Carmelina, u cioe' Angelo u Salvina, kienu dahlu jabitaw fil-fond fis-sena 1945, f'liema data il-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien <u>gja in vigore</u> u ghalhekk is-sidien ta' dakinhar tal-fond in kwistjoni kienu pjenament konxji li l-kirja li huma volontarjament ikkoncedew lil intimata Carmelina, kienet ser tkun regolata b'dak stipulat fil-Kapitlu 69 u ghalhekk t-test tal-ftehim jirrifletti il-pozizzjoni tal-ligi tal-kera kif imhaddma mil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Kieku l-ante kawza tal-atturi riedu jahsbu ghall-awment annwali fil-kera mal-mghoddija tas-snin, setghu ipproponew dan waqt fil-bidu tal-kawza: hadd ma geghelhom jidhlu fil-ftehim bhal dak u qatt ma' l-atturi prezenti ma talbu awment fil-kirja;

2. Illi ghalhekk mhux gust ghall-intimata li tigi rinfaccjata b'din il-kawza b'dawn l-argumenti migjuba fir-rikors promotur meta: -

   2.1 hija dejjem osservat il-ftehim bejn il-partijiet u l-ligi Maltija u allura japplika l-principju 'pacta sunt servanda',

2.2 meta l-partijiet dahlu ghal ftehim ghamlu dan b'mod liberu u volontarju u konxjament mil-ligijiet vigenti ghal ftehim ta' kera taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u allura r-rikorrenti kienet taf li qed tikkoncedi b'titolu ta' kera ghall-ammont patwit u ghal zmien indefinit,

2.3 il-valur tal-proprjeta' dejjem kien jawmenta ruhu u ma bediex joghla biss minn wara l-iffirmar tal-ftehim bejn l-ante kawza tal-atturi u l-konvenuti u allura l-ante kawza setghu innegozjaw awment annwali lil hinn minn dak li timponi l-ligi;

2.4 L-atturi QATT ma interpellaw lill-intimati ghal xi awment u ghalhekk din hi kawza miftuha intempestivament u ingustament fil-konfront tal-intimata;

2.5 Kienet il-konvenuta u zewgha lil minn dejjem ta' dejjem ta' dejjem ghamlu l-manutenzjoni u t-tiswijiet strutturali, fosthom bini ta' tlett (3) ikmamar tal-banju, rinfurzar tas-soqfa bit-travi tal-hadid, bdil tat-twieqi tal-ewwel pjan, restawr tal-gallerija, il-manutenzjoni tas-soqfa matul iz-zminijiet, tikhil u tibjid tal-faccata u l-kmamar kollha, il-mghoddija tal-komunikazzjonijiet tal-ilma u d-dawl mill-gid, manutenzjoni tal-gnien u l-bqija tal-manutenzjoni u tisbieh tal-post matul dawn l-ghexieren ta' snin li l-konvenuti ilhom joqghodu fil-fond mertu ta' din il-kawza sa mis-sena 1945;

3. Illi dan ifisser li l-ftehim inghata ghal zmien indefinit u ghalhekk hemm zewg punti rilevanti: dik ta' rilokazzjoni tacita u indefinittiva tal-istess. U ghalhekk abbazi tal-principju pacta sunt servanda, l-atturi ma ghandhom ebda jedd li jilmintaw minn xi deprivazzjoni tal-proprjeta' jew minn xi molestja tat-tgawdija pacifika ta' dak li jipposjedu. Hawnhekk ma hux si tratta ta' xi lokattizju residenzjali li inqabdet mill-Awtoritajiet Pubblici b'xi 'requisition order' jew nkella xi fond residenzjali li kien inghata taht kuntratt ta' cens ghal zmien definit u fil-frattemp gie emendat il-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula li wara li jaghlaq iz-zmien operattiv tal-koncessjoni enfitewtika, ic-censwalist ghandu d-dritt li jekk jissodisfa l-kriterji tal-ligi, huwa jkollu dritt li jibqa jghix u jabita fil-fond taht titolu ta' kirja indefinita.

4. Illi hawn ghanda sitwazzjoni totalment opposta: hawn si tratta ta' zewg partijiet li liberament u konxji mill-ligijiet ta' Malta kurrenti dak iz-zmien, ftiehmu r-relazzjoni u l-kondizzjoniet tal-kirja tal-fond in kwistjoni. Ma jistghux issa l-atturi jintavolaw din il-kawza odjerna principalment ghaliex f'dawn l-ahhar ghoxrin sena il-kera tal-proprjeta' hawn Malta gholiet ferm u qed ihossu li l-kirja prezenti hija baxxa ghaliex dan huwa ingust da parti tal-Istat Malti u/jew tal-konvenuti li osservaw l-ftehim tal-kera billi fost l-ohrajn halsu l-kera miftiehma, kemm dik skont il-ftehim u kemm dik imposta bil-ligi;

5. Illi huwa ingust li l-intimati jigu assoggettati ghall-gholi tal-valur lokatizju tal-binja skont stimi esagerati u suq

mhux regolat fejn kuljum is-sidien jghollu kemm jifilhu l-fuq il-valur tal-art sabiex jisolhu kemm jifilhu.

6. Illi ma hemm l-ebda dubju li, li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali anke fl-ambitu ta' dawl li mhuwiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

7. Illi ghaldaqstant, jekk l-atturi qed jilmentaw li qed jigu ppregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni , dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-kapitlu 69 u tal-Artiklu 1531 C jew addirittura bl-izgumbrament tal-inkwilini Massa. U dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legitimita' tal-mizuri msemmija biex imbaghat jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-applikant;

8. Illi fir-rigward tat-tielet talba, jekk din l-Onorabbli Qorti joghgobha takkolji t-talbiet attrici, dan ghandu jkun f'kumpens pekunarju imhallas mill-Istat Malti u dan ghaliex ghar-ragunijiet migjuba f'din ir-risposta, il-konvenuti altru li ma jisthoqqilhomx li jigu mgieghla jhallsu kwalunkwe kumpens lill-atturi, u/jew ihallsu kera aktar u/jew aghar minn hekk billi jivvakaw u jirrilaxxaw l-fond okkupant minnhom minhabba r-ragunijiet migjuba mill-atturi u dan meta tenut kont li huma persuni li ma ghandhomx proprjeta' alternattiva fejn imorru joqghodu, ma ghandhomx mezzi finanzjarji sabiex jikru b'kera kummercjali ta' llum, dejjem agixxew mal-ligijiet tal-kera

billi hallsu l-kirja puntwalment, zammew l-fond mikri lilhom fi stat ta' manutenzjoni eccellenti u mxew u adirixxew ruhhom mal-ligijiet tal-kera;

9. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, in kwantu ghat-talbiet attrici, l-intimati Massa ma ghandhomx jigu qatt ikkundannati jivversaw li forma ta' kumpens finanzjarju lill-atturi u dan ghaliex huma qatt ma jistghu jigu ritenuti responabbli ghal hlas ta' tali kumpens jew danni stante li, kif gie osservat fil-kawza fl-ismijiet *"Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et"* (Appell Kostituzzjonali) deciza fis-6 ta' Frar 2015 (Appell Civili 73/2011):

> *Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx mieghu huwa li l-kazin ghandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni sofferta mill-atturi minhabba li l-ligi, applikata mill-kazin, kienet leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom. La darba l-kazin agixxa fil-parametri tal-ligi huwa m'ghandux jigi kkundannat ihallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Ghax il- ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, minn naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-parametri taghha. Ghalhekk fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."*

Jekk allura l-Qrati taghna esprimew ruhhom fil-konfront ta' socjetajiet, kemm tali konsiderazzjoni tghodd ghall-inkwilini u l-konvenuti f'din il-kawza. U ghalhek jekk qatt ikun hemm xi ordni ta' kumpens dovut lill-atturi, dan ghandu jithallas

mill-Istat li kien huwa li llegizla. U bl-istess mod, jghodd ukoll ghal xi eventwali talba ghal awment fil-kera.

8. Illi ghaldaqstant, it-talbiet tal-atturi m'ghandhomx jintlaqghu u jekk se mai jintlaqghu, l-konvenuti Massa bhala inkwilini tal-affari taghhom, ma ghandhom bl-ebda mod jigu assoggettati ihalsu xi kumpens jew addirittura ordnati jivvakaw l-fond bir-rizultat li jispiccaw fit-triq.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'.

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Lulju, 2021 Dr. Charlene Muscat ghall-Avukat tal-Istat talbet li tigi awtorizzata tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri in vista tal-emendi fil-ligi tal-1 ta' Gunju, 2021 u rat li Dr Fenech Vella assocjat ruhha mat-talba u rat ukoll li Dr Anthony Farrugia rrimetta ruhhu. Rat ukoll li l-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat lill-intimat Avukat tal-Istat jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri f'terminu ta' ghoxrin (20) gurnata;

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi l-ecezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif gej:

1. Illi bla hsara ghal dak li gie ecceppit, mal-introduzzjoni tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-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 dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejjghom, jigbdu lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-sahha **Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021.** Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti lanqas m'ghandha tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, kopja tal-ktieb tal-kera, kopja ta' cedoli ta' depositu, skrittura privata, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji u testment, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Mejju, 2021 Dr Anthony Farrugia ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 52 fi Triq Preziosi, Lija mis-sena 1995 u kull hames snin sallum u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat nhar it-28 ta' Settembru, 2021 u mahluf nhar l-1 ta' Novembru, 2021 a fol. 61 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 224 tal-process u rat ir-risposta tal-Perit Tekniku Joseph Grech a fol. 235 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tal-intimati Massa prezentat nhar it-12 ta' Mejju, 2022 a fol. 290 et seq tal-process li permezz tieghu talab li ssir it-trasfuzjoni tal-gudizzju u l-legittimazzjoni tal-atti fuq isimhom Alec William Massa, Anabele Tabone u Kurt Massa in segwitu ghal mewt ta' ommu Carmelina Massa u rat li kemm Dr Julian Farrugia ghar-rikorrenti, kif ukoll Dr Isaac Zammit ghall-Avukat tal-Istat m'opponewx ghat-talba fir-rikors u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni kif mitluba;

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' Ottubru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Ir-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 52 fi Triq Preziosi, Hal-Lija liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-antekawza tal-intimati Kurt Massa et ghexieren ta' snin ilu;

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw fid-dettal kif il-proprjeta' giet ghandhom u jaghtu spjegazzjoni dettaljata tal-gherq tat-titolu flimkien ma' dokumenti li jissorreggu l-istess titolu. Ghalhekk il-Qorti ma tqisx in-necessita' li terga tipproduci tali gherq tat-titolu. Jirrizulta minn ezami ta' dawn id-dokumenti li bhala kwota l-fond huwa mizmum bil-mod segwenti:

   i) Ir-rikorrenti Eleonora sive Noreen Leone Ganado, Peter Paul Micallef u Dr Paul Micallef ulied Guglielmo Federico sive William Micallef huma proprjetarji ta' ¼ indiviz;

   ii) Ir-rikorrenti Antoinette sive Nanette Micallef, armla minn Giuseppe Micallef ghandha l-usufrutt fuq ¼ indiviz;

   iii) Ir-rikorrenti Dr Pierre Lofaro u martu l-Onorevoli Imhallef Abigail Lofaro huma proprjetarji ta' ¼ indiviz; u,

iv) Ir-rikorrenti Richard u Christopher ahwa Micallef ulied Maurizio sive Maurice Micallef huma proprjetarji ta' ¼ indiviz.

3. Illi kif gja nghad fil-paragrafu wiehed (1) l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-antekawza tal-intimati Massa u l-intimat Kurt Massa ghadu jghix fil-fond sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawh dritt ta' rilokazzjoni;

4. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti fl-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu fuq is-sid it-tigdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jkun vigenti fis-suq hieles qed jikkawza lesjoni tad-drittijiet taghhom fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimati li ghalhekk m'ghandhomx iktar isibu protezzjoni tal-imsemmija ligijiet tal-kera. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq u opportun fosthom il-hlas tal-kumpens minhabba l-okkupazzjoni tal-fond 'de quo' kif sancit mill-ligijiet tal-kera.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tal-20 ta' Mejju, 2021 a fol. 21 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 52 fi Triq Preziosi, Hal-Lija mis-sena 1995 u kull hames snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar it-28 ta' Settembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar l-1 ta' Novembru, 2021 u jinsab esebit a fol. 61 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu fis-sena 2021 huwa dak ta' sitt mija hamsa u sebghin elf Ewro (€675,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1995 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju**
			(annwali)
1995	€190,000	2.50%	€4,750
2000	€260,000	2.50%	€6,500
2005	€415,000	2.75%	€11,413
2010	€460,000	2.75%	€12,650
2015	€540,000	3.00%	€16,200
2020	€675,000	3.25%	€21,938
2021 (Q1)	€675,000	3.25%	€21,938

Il-Perit Tekniku spjega li biex wasal ghall-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa primarjament hejja l-valutazzjoni tal-fond fil-prezent bhala liberu u frank minghajr ghamara. Kompla jispjega li l-valur tal-proprjeta' fis-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll aggustati skont l-valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Spjega wkoll li l-valur lokatizzju gie stabbilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata applikata kienet dik kif indikat fit-tabella bhala 'Yield'.

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat (fol. 226) u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Joseph Grech (fol. 235). Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova (i) tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, u, (ii) li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':

Illi l-Qorti rat li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'ghadux jinsisti fuq din l-eccezzjoni ghaldaqstant invista ta' dik id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre fl-istess.

Prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

Dwar din il-parti ta' l-ewwel eccezzjoni u cioe' li r-rikorrenti jridu jgibu prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid

tal-Kiri tal-Bini l-Qorti rat li l-intimat innifsu Kurt Massa fl-affidavit tieghu a fol. 279 et seq tal-process ikkonferma li l-fond 52 fi Triq Preziosi, Hal-Lija ilu jinkera minn nanniet tieghu mis-snin erbghin (1940). Infatti l-imsemmi Kurt Massa prezenta kopja tal-ktieb tal-kera u ta' cedoli ta' depositu tal-kera tal-ahhar snin iddepositati taht l-Awtorita' tal-Qorti li jindikaw li l-kirja ilha zgur ezistenti mis-sena 1975 (fol. 243).

In oltre i-rikorrenti fil-premessi jikkonfermaw illi l-fond huwa mikri u dan sa minn qabel l-emendi fil-Ligijiet tal-Kera tas-sena 1995 u jispjegaw li l-intimati jhallsu l-kera ta' €182 fis-sena u jsostnu li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultalha li l-ftehim lokatizzju sar qabel is-snin sebghin u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li dak li ghandu x'jaqsam mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Imbaghad fil-hames eccezzjoni eccepixxa li l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm

tehid obbligatorju tal-proprjeta'. Isostni li tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel jew obbligatorju persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(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) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena

1962 u ghalhekk ghandu ragun l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. In oltre′ r-rikorrenti lanqas ma ndikaw xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa′ taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li r-raba′ eccezzjoni hija fondata fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta u ser tghaddi sabiex tilqa′ l-istess. Gjaladarba l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa′ r-raba′ eccezzjoni b′dan li sejjer jigi dikjarat li m′hemmx applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Qorti ma tqisx li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fil-hames eccezzjoni.

<u>L-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tal-20 ta′ Settembru, 2021 (fol. 58):</u>

Illi l-Avukat tal-Istat wara permess tal-Qorti ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi mal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta, r-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b′mod proporzjonat. Jeccepixxi li bis-sahha ta′ dan l-Artikolu l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta′ abitazzjoni fl-1 ta′ Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Isostni li b′zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku bhal ma huwa f′dan il-kaz. Ikompli jsostni li 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-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat. Bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li konsegwentement u kemm il-darba

l-Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-Kap. 69 il-Qorti m'ghandiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Isostni li ghal istess ragunijiet l-Qorti m'ghandiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din il-Qorti lanqas m'ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>It-tnax u t-tlettax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – allegata lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi fit-tnax il-eccezzjoni l-Avukat tal-Istat intimat eccepixxa li rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'hemm l-ebda ksur tieghu ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Isostni li dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjoni, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status iehor. Isostni li fil-kaz odjern ma gie allegat l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14

tal-Konvenzjoni. Imbaghad fit-tlettax (13) il-eccezzjoni l-intimat eccepixxa li sabiex ir-rikorrenti jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' *like with like* u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost il-Qorti setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li huma qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

'...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*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

---

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

> '[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.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii 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 gust, 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 l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-

Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1995 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tnejn u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm42) ekwivalenti ghas-somma ta' sebgha u disghin Ewro u tlieta u tmenin centezmu (€97.83) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha 'telef sebgha mija u hamsin Ewro (€4,750). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' wiehed u ghoxrin elf disgha mija tmienja u tletin Ewro (€21,938) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija sebgha u disghin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€197.58) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux

kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "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 iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants*

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-erbatax-il (14) eccezzjoni tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-

danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

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

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

---

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tal-inkwilin Kurt Massa u l-istess Kurt Massa kienu ilhom igawdu l-fond in kwistjoni l-fuq minn sebghin (70) sena zgur mis-sena 1945 billi x-xhud Kurt Massa fl-affidavit tieghu a fol. 279 et seq tal-process indikat li n-nanniet tieghu ilhom jikru u jghixu fil-fond mis-snin erbghin (40's) u ommu twieldet u ghexet il-jiem kollha ta' hajjitha f'din id-dar mertu tal-kawza.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tasal

---

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni fil-kaz tar-rikorrenti konjugi Lofaro l-perijodu minn meta akwistaw il-proprjeta' u cioe' minn Gunju 2012 sa April 2021, cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Fil-kaz tar-rikorrenti l-ohra, l-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1995 billi kienu r-rikorrenti nfushom li llimitaw it-talba taghhom minn din is-sena meta fil-verbal tal-20 ta' Mejju, 2021 (fol. 21) talbu l-hatra ta' Perit Tekniku u ndikaw li ghandu jaghmel il-valutazzjoni mis-sena 1995 u tali perijodu ghandu jkompli sa April 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Fil-kaz tal-konjugi Lofaro l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwota ta' 1/4, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' hamsa u tletin elf sebgha mija tnejn u tletin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€35,732.46). Jirrizulta li r-rikorrenti Lofaro rcivew is-somma totali tul is-snin u fil-kwota msemmija fl-ammont ta' erbgha mija hamsa u tletin Ewro u hamsin centezmu (€435.50). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€35,732.46 - €435.50 = €35,296.98

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha /titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€35,296.98 – 30%= €24,707.89 – 20% = €19,766.31

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: dsatax il-elf sebgha mija sitta u sittin Ewro u wiehed u tletin centezmu (€19,766.31).

Fil-kaz tar-rikorrenti l-ohra Ganado et il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwota ta' 3/4, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' mitejn u hmistax il-elf mija u hdax il-Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€215,111.75). Jirrizulta li r-rikorrenti Ganado et ircivew is-somma totali tul is-snin u fil-kwota msemmija fl-ammont ta' tlett elef mija erbgha u tmenin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€3,184.93). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€215,111.75 - €3,184.93 = €211,926.82

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€211,926.82 – 30%= €148,348.77 – 20% = €118,679.02

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: mija u tmintax il-elf sitt mija disgha u sebghin Ewro u zewg centezmi (€118,679.02).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li

ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji fil-kaz tal-konjugi Lofaro ta' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi. Filwaqt li fil-kaz tar-rikorrenti l-ohra l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tmint elef (€8,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkostanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod kif isegwi:

1. Tilqa' r-raba' (4) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli filwaqt li tiddikjara l-hames eccezzjoni bhala sorvolata;

2. Tilqa' t-tnax (12) u t-tlettax (13) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

3. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-ewwel Skeda

tal-Kap. 319) u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu fuq is-sid it-tigdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jkun vigenti fis-suq hieles kienu zgur sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 qed jikkawza lesjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimati li ghalhekk m'ghandhomx iktar isibu protezzjoni tal-imsemmija ligijiet tal-kera, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;

5. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement taghti lir-rikorrenti Ganado et ghad-danni sofferti minnhom konsistenti f'danni pekunjarji u non pekunjarji s-somma komplessiva ta' mija u sitta u ghoxrin elf sitt mija disgha u sebghin Ewro u zewg centezmi (€126,679.02) li ghandhom jinqasmu bejn kull wiehed u wahda minnhom skont il-kwota rispettiva taghhom. Filwaqt li fil-kaz tal-konjugi Lofaro l-Qorti tillikwida ghad-danni sofferti minnhom konsistenti f'danni pekunjarji u non pekunjarji s-somma komplessiva ta' wiehed u ghoxrin elf sebgha mija sitta u sittin Ewro u wiehed u tletin centezmu (€21,766.31).

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-Avukat tal-Istat intimat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Gunju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2023