QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa
Sebgħa u għoxrin (27) ta’ Settembru 2023

Rikors Numru 26/2022 FDP

Fl-ismijiet

Emanuela sive Lilian Muscat (ID 238162M)

Vs

Peter Hili (ID 525144M) u Doris Hili (ID 356147M)

u

Avukat ta’ L-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 17 ta’ Jannar 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond 10, Lilian, Triq Dun Ġwann Vella, Żejtun liema fond hija tikri lill-intimati versu l-kera ta’ EUR 209 pagabbli kull sena bil-quddiem.*

    2. *Dan il-fond kien oriġinarjament ġie akkwistat permezz ta’ kuntratt tal-24 ta’ April 1990 fl-Atti tan-Nutar Herbert Cassar li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

    3. *Illi din hija kirja residenjali tant illi bl-opra ta’ l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta qiegħda tawmenta irriżorjament kull tliet snin skond il-liġi.*

4. *Illi din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u konsegwentament l-inkwilina għandha il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma ħarġet ordni ta' dekontroll kif joħroġ miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok B.*

6. *Illi l-kera li l-intimata qiegħda tħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal- Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta'.*

7. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss ikun tlett snin oħra, u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond.*

8. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.*

9. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

10. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' igib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

11. *Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera ta' €210 fis-sena li qiegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.*

12. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk an unfair and excessive burden bejn id-dritt ta l-Istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.*

13. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhiex speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom stante li l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tiegħu tagħmilha impossibbli li wieħed jirriprendi lura ħwejġu sakemm ma jkunx hemm ksur lampanti tal-liġi da parti tal-kerrej.*

14. *Illi għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandu dritt illi jitlob żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema preġudizzju huwa għandu jsofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.*

15. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

16. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.*

17. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.*

18. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.*

19. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

20. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-*

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

21. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti ġia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata. Illi fuq kollox l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara.*

22. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma tingħata kumpens ġust għal dan.*

Għaldaqstant ir-rikorrrenti qiegħda titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati tal-fond 10, Lilian, Triq Dun Ġwann Vella, Żejtun u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

ii. *Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż imma mhux limitat għal li jiġi dikjarat illi l-intimati Hili ma jistgħux ikomplu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi.*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnha sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-28 ta' Marzu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-3 ta' Frar 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-15 ta' Frar 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*

   2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta illi l-provvedimenti ta' l-'Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini', l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u "liġijiet oħra viġenti" jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan għaliex huma allegatament qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond residenzjali* ***10, Lilian, Triq Dun Ġwann Vella, ż-Żejtun*** *li huwa mikri lill-intimati Peter Hili u Doris Hili;*

   3. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*

   4. *Illi preliminarjament, apparti l-prova tat-titolu preżentata mar-rikors promotur, r-rikorrenti għandha tippreżenta (1) prova tal-ftehim tal-kirja u li hija issullokat il-propjeta' in kwistjoni lill-intimati Hili sabiex tintuża bħala fond residenzjali, u (2) prova li tali kirja hija soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u għall-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   5. *Illi bla ħsara għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-****Kapitoli 16*** *u* ***69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *mil-lenti tal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

   6. *Illi l-****Kapitoli 16*** *u* ***69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex*

jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

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

8. *Illi **l-esponent ma jistax jinżamm responsabbli għad-deċiżjonijiet liberalment mittieħda mir-rikorrenti.** Kienet għażla tagħha li tissolluka l-fond in kwistjoni bil-kundizzjonijiet li rriteniet xierqa;*

9. *Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

10. *Illi inoltre jekk una volta r-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ <u>qabel</u> it-3 ta' Marzu 1962. Di piu', l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' – bħala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

11. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem, l-Artikoli 1531Ċ tal-Kap 16 u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-Kodiċi Ċivili ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u m'hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

13. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' '**Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**' kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-**artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

14. *Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tat-tieni talba tar-rikorrenti, senjatament fejn hija qiegħda titlob lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija*

jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti trid tfisser li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Hili mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat illi fl-20 ta' April 2022, l-intimati **Peter u Doris Hili** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal- 'Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta 'Bini 'ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta 'Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru 10, Lilian, Misraħ Kan. Giov. Vella, Żejtun (Malta) b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. *Illi primarjament għandu jkun issottolinjat li fl-rikors promotur, it-triq tal-fond de quo kienet indikata bħala 'Triq Dun Ġwann Vella' meta fil-verità l-indirizz huwa '10, Lilian, Misraħ Kan. Giov. Vella, Żejtun'.*

2. *Illi in linea preliminari wkoll u b'referenza għal-ewwel u l-ħdax-il premessi tar-rikors promotur l-esponenti jħallsu kera ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) u mhux hekk kif imsemmi fir-rikors promotur.*

3. *Illi in linea preliminari għas-sueċċepit huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx 'locus standi judicii' stante li ma jistgħux jiġu meqjusa bħala leġittimarji kontradittur, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

4. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux jkunu misjuba li kisru xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofriet xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

5. *Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, ċioe 17 ta` Jannar 2022) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-*

Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' tkun ġarrbet ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors de quo ir-rikorrenti ppreżentat rikors sabiex tivvanta ruħha minn rimedji ordinarji provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 37/2022 NB). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

6. *Illi l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.*

7. *Illi r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti qed jeċepixxu l-improponibbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi 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.*

11. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u dan stante li hija dejjem tista' tirċievi l-kera tal-fond. Kienu l-istess rikorrenti li bla raġuni valida rrifjutat l-kera għal fond de quo agitur u b`hekk l-ammont kellu jkun depożitat fil-Qrati.*

12. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom jbatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux jkunu kkastigati talli sempliċiment kienu jsegwu u jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.*

13. *Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allaċjat mal-fond de quo agitur, ċioe l-ammont ta' €350 per annum, tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta kien jipprospetta già mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

14. *Illi di piu, kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex iżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesgħa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhiex dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn d-depożizzonjiet huma già biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.*

15. *Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed tivvanta l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.*

16. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, ċioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienet ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandha l-obbligu li tirrispetta l-kirja kif hija fil-preżent.*

17. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta` xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandhomx jkunu l-vittmi ta` deċiżjoni tal-Istat, u b`hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta-danni da parte ta` l-Istat għandu ikun suffiċjenti, u l-esponenti b`hekk jimmeritaw li jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma ikunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.*

    Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

    Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li ġew jew jistgħu ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Provi

4. Rat il-kuntratt ta' akkwist datat 24 ta' April 1990, illi biha r-rikorrenti Lilian Muscat akkwistat mingħand Paul Fenech il-fond meritu tal-kawża odjerna versu l-prezz ta' Lm3,000. (fol 7- 9)

5. Rat li fl-14 ta' Ġunju 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1990 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat l-affidavit ta' **Lilian Muscat**, minnha ppreżentat fil-25 ta' Ottubru 2022 (fol 32).

7. Rat illi fil-25 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

8. Rat l-affidavit ta' **Peter Hili**, minnu stess ippreżentat fil-25 ta' Ottubru 2022. (fol 36)

9. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-16 ta' Novembru 2021 (fol 42).

10. Rat illi d-domandi in eskussjoni ma sarux.

11. Rat illi fl-24 ta' Jannar 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

12. Rat illi fil-15 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

13. Rat illi fis-17 ta' Marzu 2023, l-intimat Hili ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-8 ta' Ġunju 2023.

15. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

16. Rat illi għalkemm ebda mill-partijiet ma ħassewha utili illi jgħarrfu lill-Qorti li, fis-16 ta' Diċembru 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda l-proċeduri 37/2022NB imsemmija mill-intimati Hili fl-ismijiet '*Emanuela sive Lilan Muscat vs Peter Hili et*' fejn ġie dikjarat illi l-intimati odjerni kellhom dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond bħala inwkilini filwaqt illi kellhom jibdew iħallsu kera ta' €3,800 fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza – kopja ta' dina s-sentenza ġiet ottjenuta mill-Qorti di sua sponte u inserita fil-proċess odjern.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li r-rikorrenti Lilian Muscat akkwistat il-fond 10, Lilian, Dun Ġwann Vella Street, Żejtun, fl-24 ta' April 1990 mingħand Paul Fenech permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar permezz ta' permuta u għall-valur stabbilit ta' Lm3,000, ossija €6,990.

18. Jirriżulta illi meta akkwista l-fond ir-rikorrenti, l-intimati Hili kienu ġia qed jokkupaw il-fond permezz ta' kirja protetta bil-Kap 69.

19. Jirriżulta illi r-rikorrenti tikkontendi illi hija tipperċepixxi kirja ta' €210 fis-sena filwaqt illi l-intimati Hili jikkontendu li huma jħallsu kera ta' €350 fis-sena. Ebda mill-partijiet ma ressaq ebda tip ta' prova in sostenn ta' tali dikjarazzjonijiet. Għaldaqstant, il-Qorti jkollha tistrieħ fuq id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti filwaqt illi, fin-nuqqas ta' prova kontrarja, tasal għall-konklużjoni illi l-ammont ta' €210 kien minnha pperċepit sa minn meta akkwistat il-fond, ossija 24 ta' April 1990.

Provi

20. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti hija l-uniku propretarju tal-fond meritu tal-kawża odjerna, u li l-intimati kienu inkwilini tal-fond meritu tal-kawża odjerna koperti minn protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

Rapport Peritali

21. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 42 sa 61)

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tas-17 ta' Jannar 2022[2] tal-fond '10, Lilian, Misraħ Kan. Giov. Vella, iż-Żejtun', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 91.2 metri kwadri u kejl superfiċjali fil-livell tal-bejt ta' ċirka 97 metru kwadru, għall-valur ta' €250,000 (Mitejn u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,800 fis-sena (Sebat elef u tmien mitt ewro)[3].***

b. *Illi l-valuri taż-żewġ mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2020 huwa ta'* ***€7,595 fis-sena (Sebat elef, ħames mija u ħamsa u disgħin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2015 huwa ta'* ***€5,115 fis-sena (Ħamest elef, mija u ħmistax il-ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2010 huwa ta'* ***€4,185 fis-sena (Erbat elef, mija u ħamsa u tmenin ewro).***

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tas-17 ta' Jannar 2022.
[3] €650 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €250,000 ġie kapitalizzat bit 3.1%.

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2005 huwa ta'* ***€3,100 fis-sena (Tlett elef. u mitt ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2000 huwa ta'* ***€2,460 fis-sena (Elfejn, erba' mija u sittin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1995 huwa ta'* ***€1,640 fis-sena (Elf, sitt mija u erbgħin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1990 huwa ta'* ***€1,107 fis-sena (Elf, mija u seba' ewro).***

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

22. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk din il-Qorti ma ssib ebda raġuni 'l għaliex tali konkluajonijiet ma għandhomx jiġu aċċettati minn dina l-Qorti wkoll.

Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi l-intimati Peter u Doris Hili, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, meta tagħsarhom, insistew illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur u li ma kellhom jiġu mġiegħla jħallsu ebda kumpens, filwaqt illi saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandhom u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati minn hemm.

24. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>**Każ kontra Peter u Doris Hili**</u>

25. L-intimati Peter u Doris Hili, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed iqajmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur.

26. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu

f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradituri. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.

27. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

28. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Peter u Doris Hili saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

29. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

30. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Peter u Doris Hili kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

31. L-intimati ukoll saħqu illi huma ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond, stante illi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġi u qegħdin fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-

Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.

32. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

33. Jirriżulta, di fatti, illi r-rikorrenti adoperat l-għodod ġodda kif pprovduti bl-Att XXIV tal-2022, u filwaqt illi l-intimati ma ġewx żgumbrati, ġie deċiż mill-Bord illi l-kera kella tiżdied għal €3,800 fis-sena.

34. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

35. L-intimati qajjmu ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

36. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, 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-inkwilini, l-intimati Peter u Doris Hili, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

38. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

39. 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 jilmentaw 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. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

40. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

41. 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' filwaqt illi 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`.

42. 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."*

43. 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-Artikolu 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."*

44. 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."*

45. 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.

46. 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.”*

47. 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.

48. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta’ April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta’ llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

49. Għaldaqstant, f’dan ir-rigward għalhekk, it-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa’.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).</u>

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

51. 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 paċifika 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."

52. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

53. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

54. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

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.

57. Fil-każ suċitat ingħad:

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

58. 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).*

59. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal 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."*

60. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif del resto kkonfermat ukoll mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sena fuq ċitata. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

61. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn tikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €210 kull sena – l-intimati jgħidu li l-kera kienet ta' €350. Ebda mill-partijiet ma ppreżentaw ebda tip ta' prova in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom. Għaldaqstant, il-Qorti ikollha tistrieħ fuq id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti filwaqt illi, fin-nuqqas ta' prova kontrarja, tasal għall-konklużjoni illi l-ammont ta' €210 kien minnha pperċepit sa minn meta akkwistat il-fond, ossija 24 ta' April 1990.

62. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

63. 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 highy 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).

64. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

65. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-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, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

66. 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, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

67. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

68. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilu 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.

69. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom 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.

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

71. Jirriżulta li r-rikorrent 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.

72. Il-Qorti, madanakollu, tirrileva n-nuqqas ta' dokumentazzjoni da' parte tar-rikorrenti in sostenn ta' dak minnha perċepit mingħand l-intimati bħala kirjiet minn meta akkwistat il-fond, u jiddispjaċiha tinnota illi dina hija prassi recenti li tidher illi qed tiżviluppa f'dawn it-tip ta' kawżi, fejn il-proċeduri Kostituzzjonali qegħdin jitqiesu unikament

bħala proċess amministrattiv biex jakkwistaw aktar flus, mingħajr ma l-Qorti tingħata r-rispett u importanza lilha misħoqq fil-proċeduri quddiemha.

73. Tali nuqqas ma jistax ma jiġix rilevat minn dina l-Qorti, w ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

75. Jirriżulta illi l-fond sar tar-rikorrent meta hija akkwistatu fl-24 ta' April 1990 mingħand Paul Fenech permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar permezz ta' permuta u għall-valur stabbilit ta' Lm3,000, ossija €6,990.

76. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **April tas-sena 1990** 'il quddiem.

77. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-17 ta' Jannar 2022, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 u jirriżulta li, kontestwalment mal-kawza odjerna, intavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li ġiet deċiża fis-16 ta' Diċembru 2022.

78. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali lil'hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

79. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

80. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellha d-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, dritt minnha prevalz, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021.

81. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

82. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1990 sa Ġunju 2021, ossija wieħed u tletin (31) sena u xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' wieħed u tletin sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1990 sa Ġunju 2021.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

83. 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 mill-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 injorati 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 isseħħ 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."*

84. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 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."*

85. 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.

86. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, meta akkwistat il-fond fl-24 ta' April 1990, akkwistatu versu l-prezz ta' Lm3,000, ossija €6,990, u fil-kuntratt hemm iddikjarat illi

> "*l-valuri minnhom attribwiti (ossija r-rikorrenti u l-bejjiegħ Paul Fenech) il-fond assenjat b'dana l-att huwa ġust u reali.*" (fol 8).

87. Il-Qorti, madankollu, ma tistax ma tosservax illi l-Perit Tekniku mqabbda mill-Qorti ikkontstat li fis-sena 1990, sena meta r-rikorrenti akkwistat il-fond, il-valur lokatizzju tal-fond kien ta' €1,107 li, meta kkunsidrat ir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' 3.1% imħaddma mill-istess perit (vide pg 53), ifisser li l-valur fis-suq miftuħ tal-fond fis-sena 1990 kien attwalment ta' €35,710.

88. Ikkunsidrat illi r-rikorrenti akkwistat fond li kellu valur ta' €35,710 għal ftit anqas minn €7,000, ossija għoxrin (20%) il-mija tal-valur tiegħu, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, filwaqt li huwa dibattibli jekk kinetx vera d-dikjarazzjoni li Lilian Muscat għamlet quddiem in-Nutar Herbert Cassar fl-24 ta' April 1990, ċertament r-rikorrenti għamlet qliegħ konsiderevoli b'tali arranġament, liema arranġament, il-Qorti tinsab konvinta, li kien ukoll dettat mill-fatt illi l-intimati kienu inkwilini fil-fond – għalhekk, il-Qorti tqis illi ma għandha tibbenefika minn ebda danni non-pekunjarji.

89. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perce**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
1990	1995	1107	5		5535			
1995	2000	1640	5		8200			
2000	2005	2460	5		12300			
2005	2010	3100	5		15500			
2010	2015	4185	5		20925			
2015	2020	5115	5		25575			
2020	2021	7595	1		7595			
	Numru ta' Snin		31					
				TOTAL	95630			
			Naqqas 30%		28689			
		Bilanc				66941		
			Naqqas 20%			13388.2		
				TOTAL Danni Pekunjarji			53552.8	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1990	2021	210	31	6510				
	Numru ta' Snin		31					
		TOTAL		6510				
				Naqqas Kera Mhallsa			6510	
				BILANC Danni Pekunjarji				47042.8
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
0	0	0						
				ZID Danni Non Pekunjarji				0
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					47042.8

90. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom 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 jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

91. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 5, Triq il-Kunċizzjoni, Marsaxlokk għandu jkun ta' **sebgħa u erbgħin elf, u tlieta u erbgħin Euro (€47,043)**

Rimedju Ulterjuri

92. Din il-Qorti tosserva ġia illi r-rikorrenti ġia ibbenefikat mid-dritt tagħha kif pprovdut fl-Artikoli 4A tal-Kap 69 w il-proċess ta' konsiderazzjonijiet ġia intemm. Għalhekk, il-Qorti jidhrilha illi t-tieni talba tar-rikorrenti ma timmeritax illi tiġi akkolta filwaqt illi ma hijiex ser tipprovdi għal ebda rimedji ulterjuri, stante illi ġia ġew adoperati r-rimedji stabbiliti fil-Liġi.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tilqa' t-tnax il-eċċezzjoni ta' l-intimati Peter u Doris Hili filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimati Peter u Doris Hili.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Peter u Doris Hili tal-fond 10, Lilian, Triq Dun Ġwann Vella, Żejtun jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.
Tilqa' t-tielet, raba' u ħames talba u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sebgħa u erbgħin elf, u tlieta erbgħin Euro (€47,043)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħa u erbgħin elf, u tlieta erbgħin Euro (€47,043)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' BISS l-ispejjeż tal-Perit Tekniku ġia mħallsa mir-rikorrenti Lilian Muscat filwaqt illi l-ispejjeż l-oħra tar-rikorrenti Lilian Muscat għandhom jibqgħu a kariku tagħha filwaqt illi l-intimati Peter u Doris Hili għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur