QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 177/2020 FDP

Fl-ismijiett

JOSEPH FALZON, MARY ROSE VIGNA, u STEPHEN FALZON

Vs.

AVUKAT TA' L-ISTAT
u
MIRIAM BORG

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Settembru 20210, li permezz tiegħu r-rikorrent talbu s-segwenti:

Illi l-esponenti huma sidien tal-fond urban numerat mija wieħed u għoxrin (221), fi Triq San Gaetano fil-Ħamrun, liema proprjetà tikkonsisti minn dar ta' żewġ sulari bl-arja u l-bejt tagħha, u li hija valutata mill-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin Abela li tiswa erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000) bil-pussess vakanti, bil-valur lokatizzju relattiv ikun ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) ta' dan il-valur, u ċjoè ħmistax-il elf seba' mija u ħamsin Ewro (€15,750) fis-sena. Ir-rapport peritali relattiv huwa anness u mmarkat bħala Dok A.

Illi l-intimata Borg, u qabilha żewġha u qablu missieru, ilha tikri din il-proprjetà mill-esponenti għal snin twal, u dan għal kera irriżorja li eventwalment żdiedet għall-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185)

fis-sena (Dok B), salv xi awmenti oħra li setgħu applikaw minn żmien għal żmien.

Illi l-esponenti ma jaċċettawx il-ħlas tal-kera mingħand l-intimata Borg għaliex iqisu li din il-kirja tivvjola d-drittijiet fondamentali tagħhom.

Illi effettivament l-intimata Borg qed tippretendi li għandha l-jedd tissokta fil-kirja minħabba l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitlu 69 tal-liġijiet ta' Malta).

Illi dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi jiksru u jilledu d-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti, kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, in kwantu jwasslu sabiex kirja tibqa' tiġġedded minkejja l-opposizzjoni tas-sid, u versu kera li hija irriżorja u insinjifikanti meta mqabbla mal-valur tal-fond mikri fis-suq attwali.

Illi il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti ilha tiġi perpetrata għal snin twal b'mod sistematiku u kontinwu, billi il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimata Borg u lil żewġha qabilha, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal bosta snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizzji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, kienu u għadhom jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika ta' l-esponenti ta' ħwejġu. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq l-esponenti, in kwantu l-intimati, jew min minnhom, m'humiex qegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex l-esponenti jiġi indennizzat għall-piż li qed jitqiegħed fuqu.

Illi għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, l-esponenti ma ngħataw qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom, u dan ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom.

Illi bl-Att X ta' l-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mill-esponenti, in kwantu tali emendi:

- jippermettu lill-intimata Borg tibqa' tgawdi l-kirja mogħtija għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni, anke minkejja l-opposizzjoni tas-sid;
- ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lill-esponenti;
- ma jagħtux lill-esponenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juri li l-valur lokatizzju tal-proprjeta' tiegħu jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.

Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor opportun, jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif tutelati permezz ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(ii) tillikwida l-kumpens pekunjarju kif ukoll morali spettanti lill-esponenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali subiti minnhom;

(iii) tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens pekunjarju kif ukoll morali kif likwidat a tenur tat-talba preċedenti lill-esponenti;

(iv) tordna li l-intimata Borg ma tistgħax aktar tistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti;

(v) tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi oħrajn kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mill-esponenti tiġi rimedjata u titwaqqaf.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Ottubru 2020, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi r-rikorrent jrid iġġib prova li huwa tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilin u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnhom r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni;*

7. *Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

Illi reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:*

"The Court reiterates that 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 chargeable rent."

Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

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

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fit-23 ta' Ottubru 2020, l-intimata **Miriam Borg** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament l-intimata m'hijiex u ma tistax titqies bħala leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi stante li hija ma kellha l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati. Ċertament dan jgħodd b'aktar saħħa fir-rigward tal-aspett konvenzjonali ta' din l-azzjoni.*

   2. *Illi preliminarjament ukoll l-inapplikabilitá tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal dak li jikkonċerna t-talbiet attriċi fejn dawn jattakkaw t-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X 2009 li*

wkoll emenda l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, stante dawn huma milquta bl-applikazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. *Illi preliminarjament ukoll, safejn l-atturi jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dawn huma wkoll milquta bit-tħaddim tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

4. *Illi preliminarjament ukoll, l-atturi ma jistgħux jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li effetivament l-atturi ma jistgħux jitkellmu dwar teħid forzuż tal-propjetá u in kwistjoni iżda semmai sempliċi kontroll ta' użu u anzi bl-emendi li qegħdin jiġu attakkati is-sitwazzjoni ammeljorat ruħha.*

5. *Illi preliminarjament ukoll, stante nuqqas tagħhom li jagħmlu dan fir-rikors promotur stess, l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju u issa fil-mertu, għal dak li jikkonċerna l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jingħad li ma hemm l-ebda vjolazzjoni stante li l-Istat għandu marġini wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu u kontroll ta' propjetà skond l-interess ġenerali.*

7. *Illi għalkemm l-intimata ma tista' qatt tiġi kkundannata b'dawn il-proċeduri, jekk in pessima ipotesi l-Qorti ssib xi forma ta' vjolazzjoni, dan tkun sabitu minħabba ksur ta' propjozonalitá. Semmai għalhekk din il-Qorti hija munita bil-funzjoni li terġa' tikkreja hi dak il-bilanċ mitluf. Ċertament pero, dak li qiegħed jiġi mitlub fir-rabá talba huwa drakonjan u ma jservix sabiex jiġi rripristinat l-allegat nuqqas ta' bilanċ.*

8. *Illi fil-mertu u dan kif sejjer jirriżulta fis-smiegħ ta' din il-kawża, l-esponenti m'għandiex fejn tgħix u ċertament huwa impossibbli għalija li takkwista fond fl-etá avvanzata tagħha in oltre l-fatt li l-mezzi tagħha ma jippermettux li tikri fond alternattiv fuq il-suq liberu.*

9. *Illi fil-mertu wkoll għal dak li jikkonċerna l-allegata vjolazzjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma treġġix stante li aċċess għal qorti ma tfissirx suċċess garantit kif donnu qegħdin jippretendu l-atturi.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fil-15 ta' Diċembru 2020, ossija serje ta' Ċedoli ta' Depositu magħmula minn Miriam Borg (fol 29 sa 46).

5. Rat illi fis-16 ta' Frar 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1985 'il quddiem.

6. Rat l-affidavit ta’ **Stephen Falzon**, minnu ppreżentat fis-27 ta’ April 2021 (fol 25).
7. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fil-11 ta’ Novembru 2021, ossija serje ta’ Ċedoli ta’ Depositu u riċerki testamentarji (fol 89 sa 123).
8. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-intimata, ossija kopja ta’ ktieb tal-kera mit-12 ta’ Awissu 1913 (fol 125) sa Jannar 2022 (fol 281).
9. Rat illi fil-21 ta’ Ottubru 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-26 ta’ Novembru 2021 (fol 286).
10. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat illi saru fis-26 ta’ Jannar 2022 (fol 315), u li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fil-21 ta’ Marzu 2022 (fol 323).
11. Rat illi fit-2 ta’ Ġunju 2022, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.
12. Rat l-affidavit ta’ **Miriam Borg**, minnha ppreżentat fis-26 ta’ Awissu 2022 (fol 330).
13. Rat illi fil-25 ta’ Ottubru 2022, l-intimata Miriam Borg iddikjarat illi ma kellhiex provi x’tippreżenta.
14. Rat illi fil-25 ta’ Ottubru 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux provi x’iressaq.
15. Rat illi fil-25 ta’ Ottubru 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.
16. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ppreżentati fid-9 ta’ Diċembru 2022.
17. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-intimata Miriam Borg bil-miktub ppreżentati fil-15 ta’ Marzu 2023.
18. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat bil-miktub ippreżentati fil-15 ta’ Marzu 2023.
19. Rat illi fil-15 ta’ Marzu 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li l-fond 221, Triq San Gejtanu, il-Ħamrun kien propjetà tal-familja tar-rikorrenti, fejn Stephen u Joseph Falzon, li huma aħwa, wirtu sehemhom minn missierhom, Leopoldo Falzon, filwaqt illi Mary Rose Vigna wirtet sehemha mingħand ommha Michelina Spiteri, nee’ Falzon, fejn Leopoldo u Michelina kienu aħwa, tfal ta’ Philip Falzon.

21. Jirriżulta illi l-fond kien mikri, fit-12 ta’ Awissu 1913, lill Giovanni Borg, antenat ta’ l-intimata Michelina Borg, minn l-antenati tar-rikorrenti, kif jidher fir-riċevuti tal-kera eżebiti mill-intimata stess (fol 125) u għadu hekk mikri sa’ llum il-ġurnata.

22. Jirriżulta, di fatti, illi l-intimata Miriam Borg żżewġet lil Eric Borg u marret tgħix fil-fond flimkien mal-ġenituri tar-raġel tagħha, ossija Stella u Alfred Borg, liema Alfred

Borg ġie rikonoxxjut bħala inkwilin fl-10 ta' Ottubru 1963, kif jidher fir-riċevuta hekk datata u li ġiet eżebita (fol 240)

23. Jirriżulta illi fl-1 ta' Frar 1982, wara l-mewt ta' Alfred Borg, ir-raġel ta' l-intimata, ossija Eric Borg, ġie rikonoxxjut bħala l-inkwilin, kif jidher fir-riċevuta eżebita a fol 270, u fl-1 ta' Jannar 2000, wara il-mewt tar-raġel tagħha, l-intimata Miriam Borg ġiet rikonoxxjuta bħala l-inkwilina, kif jidher fir-riċevuta a fol 279 tal-proċess.

24. Jirriżulta illi sas-sena 2002, l-antenati tar-rikorrenti baqgħu jirċievu l-ħlas tal-kera mingħand l-intimata Borg, iżda wara dakinhar, ma baqgħux jaċċettaw kera, u dina ġiet regolarment depositata fil-Qorti.

Provi

25. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, hemm serje ta' riċevuti tal-ħlas ta' kera tal-fond, sa missena 1913 sas-sena 2003, liema provi juru bl-aktar mod ċar illi l-fond kien mikri b'kuntratt regolari ta' kera u li llum għadu hekk mikri bis-saħħa tal-Kap 69, kif del resto dikjarat mill-intimata Borg stess, w il-Qorti hija ben konvinta minn tali dikjarazzjoni u ma għandu jkun hemm ebda dubju illi tali kirja hija waħda protetta abbażi tal-Kap 69.

Rapport Peritali

26. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 286-313)

> *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 u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> *a.* ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-2 ta' Settembru 2020 tal-fond '221, Triq San Gejtanu, Ħamrun', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' circa 282.6 metri kwadri, għall-valur ta' €325,000 (Tlett mija u ħamsa u għoxrin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €10,200 fis-sena (Għaxart elef u mitejn ewro)[1].***
>
> *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.*

[1] €850 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €325,000 ġie kapitalizzat bit-3.1%.

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2015 huwa ta’* ***€6,650 fis-sena (Sitt elef, sitt mija u ħamsin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2010 huwa ta’* ***€5,495 fis-sena (Ħamest elef, erba’ mija u ħamsa u disgħin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2005 huwa ta’* ***€4,550 fis-sena (Erbat elef, ħames mija u ħamsin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2000 huwa ta’* ***€3,600 fis-sena (Tlett elef u sitt mitt ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1995 huwa ta’* ***€2,400 fis-sena (Elfejn u erba’ mitt ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1990 huwa ta’* ***€1,800 fis-sena (Elf u tmien mitt ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1985 huwa ta’* ***€1,125 fis-sena (Elf, mija u ħamsa u għoxrin ewro).***

Daqstant għandha x’tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta’ dina l-Qorti.

27. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, il-Perit Tekniku, sarulha domandi in eskussjoni da’ parte tal-Avukat tal-Istat, illi għalihom l-Perit Tekniku rrispondiet u ma biddlitx il-konklużjonijiet tagħha, u għalhekk dina il-Qorti ser tqis il-konklużjonijiet tagħha bħala finali.

Difiżi mqajjma

28. Jirriżulta illi l-intimata Miriam Borg, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellha tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandha u għalhekk ma kellhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

29. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, filwaqt illi saħaq li prova tal-kirja ma nġibitx, oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq li 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 Miriam Borg</u>

30. L-intimata Miriam Borg, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

31. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-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-integrita' 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 kuntradittur i. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

33. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Miriam Borg saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

34. 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.*

35. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Miriam Borg 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.

36. L-intimata ukoll saħqet illi hija ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qiegħda 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.*

37. 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.

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

39. L-intimata qajjmet 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

40. 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 George u Pauline Gatt, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

41. 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>

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

43. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed 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.

44. 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 imġegħla ta’ sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b’għażla libera imma b’impożizzjoni tal-istess liġi.

45. 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-<u>tgawdija paċifika</u> tal-‘possedimenti’ filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b’mod obbligatorju</u> tal-pussess ta’ proprjeta` jew il-ksib b’mod obbligatorju ta’ interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

46. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta’ Malta** jipprovdi illi:

> *“Ebda propjeta’ ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b’mod obligatorju 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.”*

47. 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.”*

48. 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."*

49. 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.

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

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

51. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

52. 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.

53. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

55. 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."

56. 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.

57. 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.

58. 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).”

59. 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.

60. Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.

61. 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).

62. 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.”

63. 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 u għalhekk hemm indikazzjoni suffiċjenti għal din il-Qorti biex tindika illi kienet waħda protetta.

64. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €209.19 kull sena, li qed tigi depositata il-Qorti. (fol 91).

65. 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.

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

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

67. 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.

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

69. 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>

70. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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.

71. 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.

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

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

Data ta' Leżjoni

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

75. Jirriżulta illi l-fond ilu mikri lill intimata Miriam Borg u l-antenati tar-raġel tagħha sa mis-sena 1913 u għadu mikri lilha.

76. Jirriżulta, illi r-rikorrenti talbu li jingħataw kumpens sa mis-sena 1985, madankollu, din il-Qorti tosserva li l-Konvenzjoni illi abbażi tagħha instabet ksur daħlet in vigore fit-30 ta' April 1987, bir-riżultat illi kwalsiasi għandu jingħata biss mill-1 ta' Mejju 1987 'il quddiem.

77. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju 1987** 'il quddiem.

78. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-23 ta' April 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

79. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għall-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 għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

80. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

81. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

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

83. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena u xahar, fejn din il-Qorti għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' **erbgħa u tletin sena (34)**.

Kumpens

84. Il-Qorti tibda billi tagħmel tagħha dak ili qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023 fejn qalet:

għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."

85. Għalhekk, din il-Qorti ser tadotta r-regola fuq stabbilita.

86. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti, sas-sena 2009, kien qed jipperċepixxu kera ta' Lm30, li fis-sena 2010 żdiedet għal €185 fis-sena w illum mis-sena 2021 hija ta' €209.19.

Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

87. 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 l-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."

88. 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 isegwu l-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 l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' 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."

89. 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 irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu mbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

90. Dwar id-danni non-pekunjarji, filwaqt illi l-Qorti hija a korrent tal-ġurisprudenza li takkorda €500 għal kull sena, hija tqis illi, fil-każ odjern, peress illi jirriżulta illi sas-sena 2002, l-antenati tar-rikorrenti kienu baqgħu jaċċettaw il-kera regolarment, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi leżjoni morali li timmerita li tiġi kkumpensata għandha titqies mis-sena 2002 'il quddiem, ossija għal **tmintax-il sena (18)**, sakemm nbdiet il-kawża odjerna.

91. 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**			
1987	1990	1125	4		4500			
1990	1995	1800	5		9000			
1995	2000	2400	5		12000			
2000	2005	3600	5		18000			
2005	2010	4550	5		22750			
2010	2015	5495	5		27475			
2015	2020	6650	5		33250			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	126975			
			Naqqas 30%		38092.5			
		Bilanc				88882.5		
			Naqqas 20%			17776.5		
				TOTAL Danni Pekunjarji			71106	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2010	69.99	24	1679.76				
2010	2020	185	10	1850				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		3529.76				
				Naqqas Kera Mhallsa			3529.76	
				BILANC Danni Pekunjarji				67576.24
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	18	9000						
				ZID Danni Non Pekunjarji				9000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					76576.24

92. 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.

93. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond urban numerat mitejn wieħed u għoxrin (221), fi Triq San Gaetano fil-Ħamrun għandu jkun ta' **sitta u sebgħin elf, ħames mija u sitta u sebgħin Euro (76,576)**.

Rimedju Ulterjuri

94. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Miriam Borg tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

95. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

96. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Miriam Borg ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

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' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimata Miriam Borg fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta filwaqt illi;

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimata Miriam Borg.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 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 l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tilqa’ t-Tieni Talba kif mitluba 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’ **sitta u sebgħin elf, ħames mija u sitta u sebgħin Euro (76,576)** u għalhekk:

Tilqa’ t-Tielet Talba billi:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ **sitta u sebgħin elf, ħames mija u sitta u sebgħin Euro (76,576)** kif hekk likwidata.

Tiċħad ir-Raba' Talba, għar-raġunijiet fuq premessi.

Tilqa’ l-ħames talba u dan billi :

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Miriam Borg ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew kwalsiasi Ligi oħra.

Dwar spejjeż, peress illi l-Qorti ċaħdet it-talba magħmula abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt illi laqgħet it-talba a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll għar-raġunijiet fuq imsemmija, l-Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tar-rikorrent, b’dan illi l-ispejjeż Peritali għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-Avukat tal-Istat u r-rikorrent, filwaqt illi l-intimata Miriam Borg għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur