FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 11 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 9

Rik. Nru. 718/2021ISB

Avukat Dottor Anna Mallia (K.I. 592159M); Maria Concetta sive Connie mart Alan Christopher Bonnici (K.I. 520564M); Joseph Mallia (K.I. 182461M); Philip Mallia (K.I. 71367M)

Vs

Avukat tal-Istat

Angela Grech ID 0222139M

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tal-**Avukat Dottor Anna Mallia et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Angela Grech ID 0222139M ghall-fond 21 Misrah San duminku Rabat Malta bl-arja tieghu, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz u b'mod partikolari l-izgumbrament tal-intimata Angela Grech ID 0222139M mill-fond de quo.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. ***Illi*** *r-rikorrenti huwa l-werrieta tal-mejjet missierhom Salvatore Mallia armel minn Josephine Mallia li miet fil-21 ta' Marzu 2020 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A"****.*

2. ***Illi l-****wirt tal-mejjet Salvatore Mallia, fosthom l-fond li jinsab numru wiehed u ghoxrin (21) Pjazza San Duminku Rabat Malta ghadda fuq ir-rikorrenti b'testment tad-19 ta' Dicembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Corazon Mizzi, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B"*** *u skond certifikati ta' testmenti hawn annessi u mmarkati bhala* ***"Dokument C"*** *u* ***"Dokument D"****.*

3. *Illi l-imsemmi Salvatore Mallia akkwista l-proprjetà permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-21 ta' Mejju 1988 atti nutar Dottor Mario Bugeja* ***Dokument E;***

4. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Corazon Mizzi,* ***"Dokument F"*** *hawn anness, l-fond in kwistjoni 21 Pjazza San Duminku Rabat Malta bl-arja tieghu gie dikjarat lid-Direttur Generali tat-Taxxi ai termini tal-Ligi, u thallset it-taxxa relattiva.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill- Angela Grech u lill-antenati taghha mis-snin hamsin ghal kera mizera ta' sittax-il lira Maltin (LM16) cioe Ewro 37.28c fis-sena kif jirrizulta mill-anness skrittura miktuba min-nannu tar-rikorrenti l-ispizjar Georgio Mallia, mill-estratt tar-registru elettorali tas-sena 1960 u mill-ahhar estratt ta-registru elettorali li juri l-fond ghadu mikri lill-intimata angela Grech* ***Dokumenti G****.*

6. *Illi l-kera originali tal-fond kienet ghalhekk ta' LM16 u bl-emendi tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010, il-kera tal-fond in kwistjoni sar €185.00c fis-sena, u rega oghla ghal €197.00c fl-1 ta' Jannar 2013, u rega oghla ghal €203 fl-1 ta' Jannar 2016, u mill-1 ta' Jannar 2019 il-kera saret €222 fis-sena.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni* ***mhux fond dekontrollat****, kif ser jirrizulta mil-provi.*

8. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Angela Grech qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€209.65c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

9. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnu ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

10. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar*

bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

11. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Grech bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

13. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

14. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

15. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

16. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà 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**).*

17. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

18. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

19. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea***

tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

20. *Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

21. *Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti*

22. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimata Angela Grech mill-fond de quo.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 6 sa fol 31);

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għad-9 ta' Frar 2022 fil-11:15a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-10 ta' Jannar 2022 (fol 33) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi, preliminarjament, hemm lok ghal korrezzjoni fil-para 8 tar-Rikors promotur. Il-kera li allegatament tithallas hija hemm indikata bhala Euro 209.65 mentri fil-para 7 inghad illi fis-sena 2019 il-kera kienet gholiet ghal Euro 222;*

2. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacjenti li l-proprjeta` de quo hija soggetta ghal kirja, soggetta ghall-kirja regolata mill-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, u soggetta ghall kirja ghall-kera indikata. B'kull rispett, id-DOK. G anness mar-Rikors promotur ma jistax jitqies bhala prova tal-kirja, stante li hija biss dikjarazzjoni mis-sid li l-fond jinsab mikri;*

3. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri kostituzzjonali taghha, u dan stante li mill-Att promotur* ***ma jirrizultax illi r-rikorrenti ezawrixxew ir-rimedji ordinarji li kellhom skond il-Ligi*** *u ma jidhirx li huma, jew l-ante causa taghhom, ttentaw qatt li jtejjbu is-sitwazzjoni taghhom, la qabel u lanqas wara l-emendi tas-sena 2021;*

4. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premes,* ***jehtieg illi r-rikorrenti jindikaw b'mod car, preciz u inekwivoku liema huma d-disposti tal-Ligi li huma qed jattakkaw permezz ta' dawn il-proceduri****, u mhux jifirxu b'mod wiesgha b'referenza ghall-Kap. 69 kollu, jew bl-uzu tal-kliem 'bl-operazzjoni tal-Ligijiet vigenti'. Jew ir-rikorrenti jafu liema disposti tal-Ligi allegatament iledulhom d-drittijiet fondamentali taghhom, jew inkella ma jafux. Dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti qieghed jippregudika l-linja difensjonali ta' l-esponenti, in kwantu ma jafx liema huma l-Artikoli tal-Ligi li ghandu jindirizza, u jrid jassumi liema huma. Jekk ir-rikorrenti ma jirrettifikawx il-pozizzjoni taghhom, b'rizerva car li l-esponenti, occorrendo, jintavola eccezzjonijiet ulterjuri f'kaz li jirrizulta li din ir-Risposta ma tkoprix dak precizat, l-esponenti jkun kostrett jeccepixxi n-nebolozita` ta' l-azzjoni, u l-konsegwenti nullita` taghha;*

IL-MERTU

5. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li m'ghandux jirrizulta li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti gew lezi kif allegat, u dan ghar-ragunijiet li jsegwu;*

L-Ewwel Talba

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;*

7. *Illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif konfermat wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandu ghan legittimu u huwa fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li l-ewwel nett, tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. In oltre, l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[1];*

8. *Illi dejjem minghajr preġudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, multo magis, meta l-Ewwel Artikolu tal-*

---

[1] *Amato Gauci v Malta* paragrafu 55;

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;

9. *Illi l-esponenti se jipprova jaqta liema Artikoli jistghu ikunu qed jillanjaw dwarhom ir-rikorrenti, u naturalment jigi rizervat id-dritt li jitressqu eccezzjonijiet ulterjuri f'kaz li jigu senjalati ligijiet ohra li ma jigux indirizzati f'din ir-risposta;*

10. *Illi huwa minhabba li l-**Artikolu 3 tal-Kap.69** tal-Ligijiet ta' Malta jirrifletti dan l-ghan legittimu u socjali li dan l-Artikolu jirrekjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex kirja ma tiggeddidx jew jigu impostati kundizzjonijiet godda mat-tigdid, u b'hekk jintroduci lill-partijiet ghal mekkanizmu legali li jirregola proprju l-kazijiet fejn ir-ripreza ta' fond mikri jew l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet godda huwa possibbli;*

11. *Illi jkun bil-wisq superficjali jekk l-iter ta' din il-kawza jittratta l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap.69 wehidhom, minghajr ma wiehed jezamina l-Kap.69 kollu kemm hu ghall-kuntest u kif l-Artikoli in ezamina jigi effettwat mill-kumplament ta' l-istess Ligi;*

12. *Illi fir-rigward ta' **l-Artikolu 3 tal-Kap. 69** kif ukoll **l-Artikolu 1531C tal-Kap.16** tal-Ligijiet ta' Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, bis-sahha ta' l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap.69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet godda fuq l-inkwilin u biex il-kera tigi riveduta sa 2% tal-market value tal-fond, u jista jitlob revizjoni ta' l-istess kull 6 snin skond l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'ohra;*

13. *Illi tajjeb li jigi emfasizzat kif il-Ligi tikkontempla l-possibilita` ta' ftehim;*

14. *Illi l-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinciz 4, li meta l-inkwilin ma jghaddix mill-means test, jinghata sentejn biex jizgombra mill-fond u s-sid ikun haqqu kumpens ghal dak il-perjodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;*

15. *Illi, skond is-subinciz 6, jekk l-inkwilin jghaddi mill-means test, il-Bord li jirregola l-Kera ghandu s-setgha li jgholli l-ammont li ghandu jithallas f'kera pendente lite;*

16. *Illi l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap.69 jirregolaw ir-ripriza tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diga` jipprovdi ghal sitwazzjonijiet*

fejn f'kazijiet analogi ta' kirjiet mhux assoggettati ghall-Kap.69, is-sid jirriprendi l-pussess – bhal per ezempju nuqqas ta' hlas ta' kera, hsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid jew uzu tal-fond mhux skond ir-raguni miftehma – certament dawn huma lkoll ragunijiet validi u regolari li jaghtu l-eccezzjoni ghar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, ***bhal ma jsir f'kirjiet ohra****;*

17. *Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jaghti lis-sid dritt ta' ripriza jekk jirrizulta li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva li hija xierqa ghall bzonnijiet tieghu u ta' familtu;*

18. *Illi bis-sahha ta' l-emendi l-godda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tigdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jiehux azzjoni legali, gie mhassar;*

19. *Illi b'emenda ta' l-Artikolu 15, kwalunkwe klawzola kuntrattwali li ma hiex izjed vantaggjuza minn dak li tipprovdi l-Ligi hija nulla u bla effett;*

20. *Illi altru ghalhekk, illi r-rikorrenti ma jistghux igawdu l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripreza tal-fond jew li l-kera jew li l-Ligi taghti ditt ta' rilokazzjoni indefinita, u kundizzjonijiet ohra, bhall-kera, ma jistghux jitjiebu. Fuq kollox ma jirrizultax li r-rikorrenti, u/jew l-ante causa taghhom, ghamlu kwalunkwe tentattiv biex jameljoraw is-sitwazzjoni taghhom. Il-premessi li huma l-bazi ta' din l-azzjoni huwa fattwalment zbaljati;*

21. *Illi ghall-istess ragunijiet, ma jistax jinghad illi l-Kap.69 jaghti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'ohra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, u altru milli ma hemmx lok li l-kera tigi awmentata. Il-Ligi tipprovdi mekkanizmu legali effettiv u proporzjonat illi jibbilancja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap.69 jezistu kundizzjonijiet li jibbilancjaw id-drittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment;*

22. *Illi ghalhekk, l-esponenti jeccepixxi li dina l-Onorabbli m'ghandhiex issib vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

23. Illi in kwantu l-ilment odjern huwa bbazat fuq allegat ksur ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jigi eccepit illi ma jirrizultax illi sehhet xi diskriminazzjoni skond xi wiehed mill-kapijiet indikati fl-istess Artikolu 14;

24. Illi sa fejn l-ewwel talba tipprospetta l-izgumbrament ta' l-intimata l-ohra, il-Qrati taghna esprimew ruhhom ripetutament fuq dan il-punt, u konsistentement irrifjutaw li jilqghu talbiet ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin. Il-Qrati kostituzzjonali konsistentement ddikjaraw, f'kazijiet gustifikati, li l-inkwilin ma jibqax igawdi mill-protezzjoni tal-Ligijiet l-antiki, izda halliet f'idejn fora ohra biex jittrattaw jekk kienx hemm lok ghall-izgumbrament effettiv ta' l-inkwilin. Fil-fatt talba ghall-izgumbrament hija pjuttosta ingusta u sproporzjonata meta l-inkwilin dejjem ottempera ruhu mal-Ligi u l-kundizzjonijiet tal-kirja, u meta tassew jezistu rimedji ordinarji, kif hawn fuq premess.

25. Illi ghalhekk, u ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-ewwel talba;

It-Tieni, it-Tielet u r-Raba' Talba

26. Illi jigi rilevat illi r-rikorrenti ma huma qed jitolbu ghal ebda rimedju minn dina l-Onorabbli Qorti hlief l-izgumbrament ta' l-inkwilin fl-ewwel talba – li l-esponenti diga` ttratta dwaru – u kumpens, emrtu tat-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet;

27. Illi stante li dawn it-talbiet huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba, dawn ghandhom jigi michuda jekk dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-ewwel talba;

28. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw 'just satisfaction';

29. Illi peress illi l-ilment de quo huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u ghall-fini ta' l-istess Konvenzjoni Ewropea huwa l-Artikolu 41 li

jikkontempla l-kuncett ta' 'just satisfaction' bhala rimedju, inkluz il-possibilita` ta' danni, jigi eccepit li dan l-Artikolu ma giex traspost fil-Ligijiet taghna, senjatament il-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant ma jistax jigi applikat f'dawn il-proceduri [vide inter alia ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb*** *et*[2]*], u ghaldaqstant* ***dina l-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tillikwida, in pessima ipotesi ghall-esponenti, kwalunkwe danni****;*

30. *Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;*

31. *Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;*

32. *Illi jigi rilevat f'dan l-istadju li mill-Atti jirrizulta li l-interess guridiku tar-rikorrenti jiskatta mill-mewt ta' missier ir-rikorrenti, u cioe` fil-21 ta' Marzu 2020. Il-gurisprudenza nostrali tghallimna li dan huwa rilevanti fil-kuntest ta' kwalunkwe komputazzjoni ta' danni stante li l-kumpens dovut ghall-ksur ta' drittijiet fundamentali ma jintiritx [Vide per ezempju* ***Doreen Grima vs Awtorita` tad-Djar et****]*

33. *Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;*

34. *Illi ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

---

[2] Deciza mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021 [Rik. Nru. 119/18]

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Angela Grech** intavolata fl-10 ta' Jannar 2022 (fol 39) li permezz tagħha eċċeppixxiet:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta` rilokazzjoni lill-esponenti għall-fond 21 Misraħ San Duminku Rabat (Malta) b`hekk skond ir-rikorrenti qed jiġi miksur id-drittijiet fundamentali ta` l-istess kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. *Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandix 'locus standi judicii' stante li ma tistax tiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

2. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss tiprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta' terzi u di piu jekk r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

3. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqha qed jibbażaw l-azzjoni odjerna u mhux sempliċi dikjarazzjoni kawża mortis datata 16 ta` Marzu 2021.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit parti mil-ewwel talba (cioe dik relatata ma l-iżgumbrament) toħroġ barra mill-parametri tal-proċediment Kostituzzjonali, u għalhekk l-ispejjeż kollha relatati ma l-istess għandhom jkunu kontra r-rikorrenti;*

5. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, ir-rikorrenti kontemporanjament mar-rikors de quo huma intavolaw r-rimedji ordinarju provdut taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 758/2021 LC) u b`hekk hija għall-kollox kontradittorja dik il-parti mil-ewwel talba relatata ma l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond de quo agitur. Illi di piu bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo) u l-emendi li saru fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti Angela Grech tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

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

7. *Illi 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 jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

8. *Illi bla ħsara għas surreferit, l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva 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.*

9. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent jirċievu l-kera tal-fond.*

10. *Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallegaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid 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.*

11. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma tistax jkun ikkastigata talli sempliċiment kienet ssegwi u tottempora ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.*

12. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja meta huma akkwistaw il-fond de quo agitur u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja assunti mill-predeċessur tagħhom fit-titolu.*

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

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, id-difensur tal-intimata Grech iddikjara li l-kirja tammonta għal mitejn u tnejn u għoxrin Ewro (€222) fis-sena. Rat ukoll li in vista ta' din id-dikjarazzjoni, l-Avukat tal-Istat kien qed jirtira l-ewwel eċċezzjoni mressqa minnu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 47) b'affidavit tal-Avukat Dottor Anna Mallia (fol 48 sa fol 80).

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tal-9 ta' Frar 2022 (fol 44 et seq) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dawn il-fondi mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominata mill-Qorti kif maħluf fid-19 ta' Mejju 2022 (fol 82 et seq).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fl-20 ta' Mejju 2022 (fol 99) li permezz tagħha ppreżentaw żewġ dokumenti (Dok AM 1 u Dok AM 2, fol 100 sa fol 139).

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2022, id-difensurit tal-partijiet iddikjaraw li qed jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku u li m'għandhomx eskussjoni x'jagħmlu.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-30 t'Awwissu 2022 (fol 144) li permezz tagħha ddikjara li huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u li għalhekk jinsab sodisfatt li r-rikorrenti għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex ikomplu l-kawża odjerna.

Rat illi fl-udjenza tat-28 t'Ottubru 2022 l-intimata Grech ippreżentat nota (fol 146) b'affidavit tagħha stess, b'dokument anness (fol 147 sa fol 148).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-3 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha iddikjaraw l-ammonti ta' kera li rċevew mingħand l-intimata Grech mis-sena 2020 sas-sena 2022.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023 l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota (fol 152) li permezz tagħha ppreżenta kopja tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera bejn ir-rikorrenti u l-intimata Grech deċiża fid-9 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha l-kera *de quo* ġiet awmentata għall-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li salv għal l-imsemmija proċedura u għal dik odjerna, m'hemm l-ebda proċeduri oħra bejn il-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw li ċ-ċwievet mertu tal-fond *de quo* ġew ritornati lis-sidien nhar il-31 ta' Marzu 2023 u illi l-kera għall-perjodu mid-data tas-Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera sa dakinhar kienet tammonta għal elf, tmien mija u disgħa u ħamsin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€1,859.66), liema somma tħallset fl-intier tagħha.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni wara illi l-Qorti semghet trattazzjoni verbali ulterjuri.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tagħha, **l-Avukat Anna Mallia,** b'referenza ukoll għal numru ta' dokumenti ppreżentati, spjegat il-provenjenza tat-titolu tagħha u ta' ħutha (ir-rikorrent l-oħra) fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-fond bin-numru **21, Pjazza San Duminku, Rabat,** li originarjament kienet tappartjeni lill-missier ir-rikorrenti Salvatore Mallia.

Tispjega li Salvatore Mallia akkwista l-fond *de quo* permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja datat 21 ta' Mejju 1988. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li Salvatore Mallia miet fil-21 ta' Marzu 2020 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutara Dottor Corazon Mizzi datat 19 ta' Diċembru 2019 ħalla bħala werrieta universali tiegħu lill-erba' uliedu, ossia l-erba' rikorrenti.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-propjeta 21, Pjazza San Duminku, r-Rabat.

Fl-istess affidavit tispjega li l-propjeta in kwistjoni ilha mikrija lil Angela Grech għal għexiren ta' snin u hija kirja antika ta' qabel is-sena 1995 u li sa qabel daħlu l-emendi fis-sena 1995, il-kera kienet anqas minn għoxrin Lira Maltin (Lm20) fis-sena u llum tħallas kera ta' mitejn u disa' Ewro u sittin ċenteżmu (€209.60).

Tispjega li minn riċerka li għamlet fir-reġistru elettorali jirriżulta li l-fond ilu mikri mis-sena 1947 meta kien mikri lil Amabile Grech u Maria Grech, cioe`, il-ġenituri tal-intimata Grech u mis-sena 1960 beda jidher isem l-intimata Grech fuq l-istess Registru. Tgħid li f'dak iż-żmien in-numru tal-fond kien għoxrin (20) u mhux wieħed u għoxrin (21).

Tgħid li x-xewqa ta' missierha dejjem kienet li l-fond jgħaddi għand xi ħadd minn uliedu iżda minħabba l-liġi tal-kera viġenti ma setax jagħmel dan u huma kellhom jisselfu mil-bank sabiex ikollhom propjeta` tagħhom.

Tispjega li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallsu r-rikorrenti fuq dan il-fond qatt m'huma ser jirkuprawh bil-kera miżera li qegħdin jirċievu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tagħha, l-intimata **Angela Grech** tgħid li hi inkwilina tal-fond bin-numru 21 Misraħ San Duminku r-Rabat u qed tgawdi minn dan id-dritt skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilit mil-liġi. Tispjega li kienet infurmata li hemm tibdil fil-liġi u filfatt ir-rikorrenti ppreżentaw każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 758/2021 fejn talbu li l-kera tiġi awmentata.

Tgħid li hi dejjem imxiet mal-liġi u għalhekk ma tħossx li għandha tkun responsabbli għal kwalunkwe danni li soffrew ir-rikorrenti. Tispjega li l-propjeta` in kwistjoni hija l-unika residenza tagħha u l-mezzi tagħha ma jippermettux li jkollha propjeta alternattiva.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi,** b'rapport maħluf fid-19 ta' Mejju 2022 (fol 82 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u disgħin elf Ewro (€290,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, kif mitlub, f'intervalli ta' sitt snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġiusta a bażi tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1992	€500 fis-sena	€3,000 ta' sitt snin
1993 sa 1998	€750 fis-sena	€4,500 ta' sitt snin
1999 sa 2004	€950 fis-sena	€5,700 ta' sitt snin
2005 sa 2010	€1,250 fis-sena	€7,500 ta' sitt snin
2011 sa 2016	€3,300 fis-sena	€19,800 ta' sitt snin
2017 sa 2021	€6,000 fis-sena	€30,000 ta' ħames snin

Għal total ta' kera komplessiva sebgħin elf u ħames mitt Ewro (€70,500) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom irreferew għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2002, fejn il-fatti kienu identiċi għajr għall-inkwilin li kienu jirrigwardaw fond f'Tas-Sliema.

Jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 u jsostnu li bħala werrieta ta' missierhom għandhom jkunu ntitolati għall-

kumpens skont ir-rapport peritali għall-perjodu kollu mill-1987 'l quddiem u dana stante li bħala l-werrieta tiegħu daħlu fiż-żarbun ta' missierhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjonijiet prelimari jissottometti li l-ewwel eċċezzjoni hija sorvolata u t-tieni hija sorvolata mill-provi u anke mill-pożizzjoni meħuda mill-intimati.

Fir-rigward tal-lanjanza tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jsostni li tali lanjanza hija infondata fil-fatt u fid-dritt għax bl-ebda mod ma seħħet diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimai Abela ma jistħoqqilux din il-protezzjoni mogħtija lilu mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. Isostni li permezz tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 il-protezzjoni mogħtija hija għal żmien temporanju u għalhekk l-element tal-bilanċ ma jinsabx miksur.

Fir-rigward tar-rimedji jibda biex jissottometti li li hija ġurisprudenza stabbilita li ma hiex il-mansjoni ta' Qorti b'setgħet kostituzzjonali li tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens isostni li hemm ġurisprudenza kostanti li l-emmendi li daħlu fl-1 ta' Ġunju 2021 jipprovdu rimedju ġust u

xieraq u għalhekk m'għandux jinsab li jkun hemm leżjoni wara din id-data. Fil-fatt ir-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-riżultat li l-kera ġiet awmentata. Oltre minn hekk isostni li r-rikorrenti m'għandhomx jingħataw kumpens għaż-żmien qabel saret propjetarji tal-fond *de quo* u ċioe qabel l-21 ta' Marzu 2021. In sosten ta' dan jagħmel referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Doreen Grima et vs Awtorita tad-Djar et** deċiża fit-3 ta' Diċembru 2020 kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Karin Spiteri Maempel et vs Avukat ta' l-Istat et** deċiża fis-26 ta' April 2022.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fis-sottomissjonijiet tagħha l-intimata **Angela Grech** tgħid li din il-Qorti ma tistax bl-ebda mod iżżommha responsabbli ta' kwalunkwe lanjanza li soffrew ir-rikorrenti u dana stante li hi għandha kirja skont il-liġi u dejjem imxiet skont il-liġi u għalhekk kwalunkwe ksur u kwalunkwe kumpens jista jiġi attribwit biss lill-intimat Avukat tal-Istat. In sosten ta' dan tagħmel referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Thomas Cauchu et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-2 ta' Marzu 2018, u fl-ismijiet **Salvina sive Sally armla minn Mario Cassar vs Avukat tal-istat et** deċiża fis-17 ta' Frar 2022, kif ukoll għar-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** tat-12 ta' Jannar 1991.

Issostni li l-kirja tal-fond bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini ma ġietx imposta fuqhom iżda saret bi qbil u għalhekk ma jistax jingħad li ġew sfurzati jidħlu fl-istess kirja. In sosten ta' dan tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' April 2018, kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **Farrugia et vs Cassar et** deċiża fit-12 ta' April 2022.

Tissottometti li fil-każ li din il-Qorti tordna l-ħlas ta' kumpens, dan għandu jinkombi fuq l-Avukat tal-Istat stante li hi ma kkontribwixxiet bl-ebda mod għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward tirreferi għad-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **Austin Psaila vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-3 ta' Ġunju 2021, u fl-ismijiet **Brincat et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fid-19 ta' Mejju 2022.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-Prova tal-Kirja u l-quantum tal-kera</u>

Illi bl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Avukat tal-Istat talab korrezzjoni minhabba diskrepanza illi jidher illi kien hemm fl-atti promoturi, b'dan illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, wara illi d-difensur tal-intimata Grech iddikjara li l-kirja tammonta għal mitejn u tnejn u għoxrin Ewro (€222) fis-sena, l-Avukat tal-Istat kien qed jirtira l-ewwel eċċezzjoni mressqa minnu.

Ghalhekk illi fir-rigward ta' din l-ewwel eccezzjoni tal-Istat, il-Qorti qed tikkonsidrha rtirata u ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandhom jġibu prova li tali kirja hija verament regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tinnota pero` li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat indika li hu sodisfatt mill-provi prodotti li r-rikorrenti verament hu l-każ*.*

Għalhekk din il-Qorti sejra ukoll tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021</u>

L-Avukat tal-Istat, fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, u l-intimata Grech, fil-ħames eċċezzjoni tagħha, eċċepixxew li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn l-emendi fil-Kap 69 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali ilment huwa intempestiv stante li r-rikorrenti għadhom ma ezawrewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-artikolu 4A tal-Kap 69.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[4]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun

[3] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[4] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[5]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[6]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[7].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-

---

[5] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[6] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

[8] Rik 40/10

Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

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

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

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«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;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt

illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti ser tilqa' limitatement it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-hames eccezzjoni tal-intimata Grech, b'dan illi kwalunkwe leżjoni u konsegwentament kumpens għandhom ikunu sal-1 ta' Ġunju 2021, u ser tiċħadha fil-kumplament.

<u>**Eċċezzjoni rigward indikazzjoni eżatta tal-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qedgħin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti**</u>

Fir-raba` eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li r-rikorrenti għandhom jindikaw liema artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li ma hemmx dubju f'moħħ il-Qorti li l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-quantum tal-kera.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>**Eċċezzjoni li l-intimata Grech mhijiex il-leġittima kontradittriċi**</u>

Skont l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimata Grech, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[9]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimata Grech.**

Eċċezzjoni rigward il-Prova tat-Titolu tar-rikorrenti

Fit-tielet eċċezzjoni tagħha l-intimata Grech ssostni li r-rikorrenti għandhom jġibu prova tat-titolu tagħhom.

[9] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

F'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti ppreżentaw affidavit u numru ta' dokumenti li ma jħallu l-ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li r-rikorrenti huma verament s-sidien tal-propjeta *de quo.*

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni tal-intimata Grech.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[10]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1".*[11]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

---

[10] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[12]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[13]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[14]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in*

[12] deciza 11/05/2017
[13] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[14] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[15]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[16]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the*

---

[15] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[16] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[17] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[18] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[19].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet aktar minn tmenin sena ilu, meta il-ġenituri tal-intimata Grech bdew jikru mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ

[17] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[18] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[19] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[20]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu kif diġa diskuss aktar 'l quddiem riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-istat.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa, b'dana illi l-vjolazzjoni

[20] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

seħħet limitatament sal-1 ta' Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u għalhekk ser tiġi miċħuda fil-kumplament.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija wkoll sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> *"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[21] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[22] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[23] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet talBniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ccitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*

[21] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999
[22] **Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali
[23] **Amato Gauci v Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

-omissis

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għaldaqstant l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

Il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża l-intimata Angela Grech ikkonsenjat iċ-ċwievet tal-fond *de quo* lir-rikorrenti u għalhekk ma tinħtieġ ebda kunsiderazzjoni dwar jekk għandhiex l-intimata Grech tibqa' tabita fil-fond *de quo*.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[24]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[25]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.*
>
> *Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-*

[24] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[25] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[26], cioe`:

*Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

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

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify

---

[26] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti tqis ukoll l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju

għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Oltre minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[27], fejn intqal hekk:

Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by

[27] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn beneficċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu tal-kawza fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, huma:

- 1987 (minn Mejju) sa 1992: elfejn, sitt mija u sebgħa u sittin Ewro (€2,667)
- 1993 sa 1998: erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500)
- 1999 sa 2004: ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700)
- 2005 sa 2010: sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)
- 2011 sa 2016: dsatax -il elf u tmien mitt Ewro (€19,800)
- 2017 sa 2021 (sa Mejju): sitta u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€26,500)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju tas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' sitta u sittin elf, sitt mija u sebgħa u sittin Ewro (€66,667). Effettivament, ir-rikorrent rċievew is-somma ta' elfejn, tliet mija u sitta u għoxrin Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€2,326.92)[28], li turi żbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta'

[28] Figura maħduma fuq il-figuri ndikati fir-rikors promotur u fin-nota a fol 149 mir-rikorrenti

ħamsa u tletin elf u seba’ Ewro (€35,007) u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta’ **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€66,667 - €20,000 (30% għall-interess ġenerali) = €46,667

€46,667 - €9,333 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €37,334

€37,334 - €2,326.92 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €35,007

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma’ dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta’ Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta’ **ħamsa u tletin elf u seba’ Ewro (€35,007)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta’ **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ **ħamsa u erbgħin elf u seba’ Ewro (€45,007)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur