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. 10

Rik. Nru. 83/2021ISB

Maria Rosa sive Rosaria armla minn Giuseppe Vella (K.I. 0498834M)

Philip Ellul (K.I. 0300942M)

Vs

Avukat tal-Istat

Pius Zammit (K.I. 490560M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Maria Rosaria sive Rosaria armla minn Giuseppe Vella**, li permezz tiegħu, talbet 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-intimat Pius Zammit (K.I. 490560M) ghall-**27, Guzeppina, Triq Hal-Lew gja Triq Sant' Anna, Qrendi**, 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 b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.*

(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 u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina 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 ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **27, Guzeppina, Triq Hal-Lew gja Triq Sant' Anna, Qrendi** li r-rikorrenti akkwistaw mill-wirt tal-mejjet missierhom Joseph sive Giuseppi Ellul li miet fl-4 ta' Mejju 1973 da parti tieghu kien akkwista l-fond mill-wirt tal-genituri tieghu li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A".***

2. *Illi l-wirt tal-imsemmi Joseph Ellul iddevolva b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-2 ta' Gunju 1969, fejn huwa innomina lit-tlett uliedu Philip, Joseph u Rosaria Vella bhala eredi tieghu. Martu Maria Lourdes Ellul mietet fit-30 ta' April 1974. Joseph Ellul miet ghazeb u ab intestato fit-13 ta' Frar 1979 u l-wirt tieghu ddevolva fuq hutu r-rikorrenti.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni sia rigwardanti l-wirt ta' Joseph Ellul u sia dak rigwardanti l-wirt ta' Joseph Ellul il-bin, pero peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-mewt tieghu, mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzja relattiva. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Pius Zammit u qablu lill-mejta ommu u missieru ghal dawn l-ahhar tmenin sena bil-kera miżera ta' **Lm9.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta'*

__€209.60c__ fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Pius Zammit qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal __€209.60__ 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.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom 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.*

7. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba 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.*

8. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Zammit 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-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

9. *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.*

10. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid 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.*

11. *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.__*

12. *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.***

13. *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-proprjetàfit-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****).*

14. *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.*

15. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-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 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' 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****.*

16. *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.***

17. *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.***

18. *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*

19. *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 u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, 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-intimat Pius Zammit mill-fond de quo.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 11);

Rat id-digriet tagħha diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-4 ta' Mejju 2021 f'12:00p.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-7 ta' Mejju 2021 (fol 14) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta' **27, Ġużeppina, Triq Ħal Lew ġja Triq Sant' Anna, Qrendi** ukoll irid*

jġib prova tal-kirja li skontu qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu;

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skonthom qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;*

3. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żġur mhux il-każ;*

5. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

6. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

8. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

9. *Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

10. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

11. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir -rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal li jbiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Pius Zammit** intavolata fis-6 ta' Settembru 2021 (fol 26) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikorrenti iridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;*

2. *Illi, inoltre, in linea preliminari, l-esponenti m'huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talavolta jkunu spettanti lill-istess rikorrenti ma jistawx jinghataw mill-konvenut, ossija mic-cittadin, izda jistghu jinghataw biss mill-Gvern ta' Malta. Illi l-esponenti assigura li jottempera ruħhu ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandu jiġi hekk dikjarat u meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju;*

   Illi kif inghad fis-sentenza fl-<u>Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim' Ministru et</u>, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012:

"Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin".

3. *Illi come di fatti, ir-rikorrenti fit-talbiet tieghu ma jfittex l-ebda rimedju mill-esponenti izda jitlob il-Qorti li anke f'kaz illi tillikwida l-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti dawn jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat (Vide talba iv. Tar-rikors promotur)*

4. *Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, l-ilment tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa totalment infondat fil-fatt u fid-dritt billi, kif jirrizulta car mill-qari tar-rikors promotorju ta' l-istess rikorrenti, huma baqa' is-sid tal-proprjeta', u bhala tali ghadu vestit b'jeddijiet in re, u ghalhekk l-ilment proprju tal-istess rikorrenti kif dedott ma jirrigwardax tehid ta' proprjeta' izda kontroll ta' uzu tal-istess. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzus jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx peress illi kera tikkostitiwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjeta. Għaldaqstant ir-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tieghu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`.*

   Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2009:

   "kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta`, bhal ma huwa l-kaz in ezami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda se mai jista' jaqa' entro l-parametri taht il-protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea".

5. *Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, stante lill-esponenti qatta' zmien konsiderevoli jghix f'dan il-fond, huwa ghamel spejjez konsiderevoli fil-fond inkluz spejjez ta' manutezzjoni strutturali li normalment jaghmel tajjeb ghalihom s-sid bhal tikhil u tibjid u dan kif ser jigi pruvat matul il-kors tal-proceduri;*

6. *Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, il-kirja li minnha qed jilmentaw l-atturi u li hija l-mertu ta' dawn il-proċeduri damet tigi aċċettata għal diversi snin, addiritura, sal-2020 Din baqgħet tiġi aċċetata minghand l-esponenti u għaldaqstant din titqies bħala aċċettazzjoni taċita tal-istess kirja fis-somma li din*

kienet qed titħallas. Kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba, u fl-ebda ħin qatt u ħadd ma talab xi żjieda u/jew xi awment. Ghalhekk l-atturi ma jistghux issa jilmentaw dwar kirja li kienet qed tigi aċċettata għal diversi snin, inkluż minnhom stess, u lanqas ma jistghu jilmentaw li d-drittijiet fondamentali taghhom kienu qed jiġu fil-frattemp ivvjolati la darba l-kirja kienet qed tiġi aċċettata mingħajr oġġezzjoni.

7. *Illi inoltre t-teħid tal-istess fond mingħand l-esponenti għandu jirrizulta li jkun leżiv tad-drittijiet tieghu anki fil-kuntest ta' dawk li huma legitimate expectations tieghu ladarba ilu jabita fl-istess fond għal diversi snin bħala l-fond ta' residenza tieghu, għamel fih spejjez konsiderevoli sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan anke kif ser jirriżulta matul il-mori ta' din il-kawża;*

8. *Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-konvenut Zammit zgur li m'ghandu l-ebda kontroll fuq il-legislazzjoni mghoddija mill-Istat Malti tul iz-zmien u huwa ghalhekk li qatt ma jista' jkun responsabbli ghal xi danni li jistghu jirrizultaw. Naturalment, fil-kaz odjern m'hemm l-ebda lok ghal danni li jkunu attribwiti lejn l-istess konvenut;*

9. *Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-izgumbrament tal-esponent u dan kemm ghaliex m'huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti illi titratta u tiddeciedi tali talba, kemm ghaliex, kif gja' inghad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jinghata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, ossija mic-cittadin.*

10. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun kkundannat talli ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-istat.*

11. *Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt billi la tista' tirrizulta lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-Artikolu 37 ta l-Kostituzzjoni ta' Malta, u lanqas bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

12. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021 (fol 31) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Ivan Giordano** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominat mill-Qorti maħluf fit-8 ta' Frar 2022 (fol 34 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' April 2022, xehed il-**Perit Ivan Giordano** in eskussjoni. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li m'għandux iktar provi x'jipproduċi.

Rat in-Nota tal-intimat Pius Zammit intavolata fit-8 ta' Ġunju 2022 (fol 63) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess b'dokument anness (fol 64 sa fol 92).

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022, bi qbil bejn il-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

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

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023 il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tagħhom **Mikelina Mifsud u Elizabeth Bartolo,** spjegaw li r-rikorrenti, u ċioe ommhom Rosaria Vella u zijuhom Philip Ellul, illum huma avvanzati fl-eta` u għalhekk jieħdu ħsieb l-amministrazzjoni ta' ħwejjiġhom huma.

Jispjegaw u ppreżentaw numru ta' dokumenti relattivi (Dok A sa Dok B), il-provenjenza tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-propjeta **27, Guzeppina, Triq Ħal-Lew ġja Triq Sant' Anna, il-Qrendi** li originarjament kienet tappartjeni lill-missier ir-rikorrenti Joseph sive Giuseppi Ellul, li kien akkwista l-istess fond mill-wirt tal-ġenituri tiegħu.

Jispjegaw li Giuseppi Ellul miet fl-4 ta' Mejju 1973 u l-wirt tiegħu iddevolva permezz ta' testament *unica charta* tat-2 ta' Ġunju 1969 fl-Atti tan-Nutar Nicola Said fejn innomina lit-tliet uliedu Philip, Joseph u Rosaria bħala eredi universali. Mart Giuseppi Ellul, Maria Lourdes Ellul mietet fit-30 ta' April 1974, mentri ibnu Joseph Ellul miet għażeb u *ab intestato* fit-13 ta' Frar 1979 u b'hekk il-wirt tiegħu ddevolva fuq ħutu, u ċioe r-rikorrenti.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-propjeta 27, Guzeppina, Triq Ħal-Lew ġja Triq Sant' Anna, il-Qrendi.

Fl-istess affidavit jispjegaw li l-propjeta` in kwistjoni mhix dekontrollata u ilha mikrija lill-intimat Pius Zammit, u qablu lill-ġenituri tiegħu, għall-aħħar tmenin (80) sena bil-kera miżera ta' disa' Liri Maltin (Lm9) fis-sena li llum għoliet għal mitejn u disa' Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena permezz tal-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Jgħidu li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti li flimkien ma missierhom qabilhom soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni.

Isostnu li r-rikorrenti flimkien ma missierhom qabilhom ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Jgħidu li tul is-snin għamlu x-xogħol li suppost kien qiegħed jagħmel il-Gvern ta' Malta.

Jispjegaw 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. B'żieda ma dan, jgħidu li huma meta żżewġu kellhom jixtru propjeta alternattiva, mentri kien hemm il-propjeta *de quo* li ma setgħux jutilizzaw.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tiegħu l-intimat **Pius Zammit** jgħid li ilu jgħix fil-fond 27, Guzeppina, Triq Ħal-Lew ġja Triq Sant' Anna, il-Qrendi minn meta twieled fl-1960. Jgħid li kien jgħix f'dan il-post flimkien mal-ġenituri tiegħu u ma ħutu, liema post kien ġie mikri mingħand l-istess sid mill-ġenituri tiegħu.

Jgħid li qatt ma kellu problemi mas-sidien tal-fond li dejjem aċċettaw il-kera.

Jispjega li tul is-snin għamel diversi xogħolijiet fil-fond, liema xogħolijiet dejjem saru mill-flus tiegħu u li swew eluf ta' flus u kienu jinkludu xogħolijiet ta' ilma, dawl, bibien, twieqi, il-kamra tal-banju, garaxx, bieb jinfetaħ bl-elettriku, madum, stalla għaż-żiemel, il-faċċata ta' barra, tlett soqfa ġodda u membrane kullimkien.

Il-Qorti tinnota li l-intimat ippreżenta kopja tal-kotba tal-kera mill-1996 sal-21 ta' Settembru 2022, fejn il-ħlas tal-kera kien aċċettat mir-rikorrenti u aktar riċenti minn Mikelina Mifsud f'isem l-istess rikorrenti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Ivan Giordano,** b'rapport maħluf fit-8 ta' Frar 2022 (fol 34 et seq), irrelata li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' sitt mija u sittin elf Ewro (€660,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,735.15 fis-sena	€8,675.75 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€2,844.22 fis-sena	€14,221.10 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€5,080.24 fis-sena	€25,401.20 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€6,797.51 fis-sena	€33,987.55 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€12,241.49 fis-sena	€61,207.45 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€11,060.87 fis-sena	€55,304.35 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€17,691.43 fis-sena	€70,765.72 ta' erba' snin
2021	€21,120 fis-sena	€21,120 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitejn u disgħin elf, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tnax -il ċenteżmu (€290,683.12) 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.

Fi tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat, jgħid li l-valur jirrifletti l-potenzjal kollu tal-propjeta . Jispjega li dak il-potenzjal ma jistax jitnaqqas mill-valur tal-propjeta speċjalment in vista tal-fatt li din hija estenzjoni tal-propjeta` innifisha u mhux tibdil fil-ġeneru. Mistoqsi kemm inċida l-valur dak il-potenzjal, jgħid li għandu valur ta' madwar tletin elf Ewro (€30,000).

Mistoqsi dwar kif wasal għal valur lokatizzju jgħid li dan ġie meħud bħala persentaġġ tal-valur fis-suq miftuħ li huwa it-tlieta punt tnejn fil-mija (3.2%) imbagħad jintuża l-*property price index* biex tasal għal valur matul iż-żminijiet.

Mistoqsi dwar l-eżeċizzju komprattiv li sar, jispjega li hu kkunsidra propjetajiet f'*Urban Conservation Area* li m'għandhomx il-potenzjal ta' żvilupp li jiġu per eżempju sitt sulari fl-akwati tal-propjeta *de quo* u ċioe fil-Qrendi stess kif ukoll f'Ħal Kirkop, f'Ħal Safi, fiż-Żurrieq u fl-Imqabba.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fit-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn mija u tlieta u erbgħin elf, ħames mija u wieħed u disgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€143,591.50), oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħmistax -il elf Ewro (€15,000).

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[1] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[2] jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

Isostnu li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex isostni li r-rikorrenti ma ppruvawx it-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` *de quo* u dana stante li ma ppreżentaw l-ebda dokument li jirreferi għall-propjeta` odjerna. B'referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Bridget Calleja vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Jannar 2023 isostni li din il-Qorti għandha tilqa` din l-eċċezzjoni u tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.

[1] Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, **Anthony Debono et v l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020, **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

[2] Kif ukoll **Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u **Radmilli v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

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:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. 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-intimat Zammit 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.

Isostni li fir-rigward tal-valutazzjoni, il-Perit Tekniku Ivan Giordano ikkonferma li tletin elf (€30,000) kien attribwibbli għall-potenzjal tal-fond u f'dan ir-rigward isostni li dawn il-proċeduri mhumiex intiżi sabiex ikun analizzat il-potenzjal tal-fond iżda huma dwar allegat telf ta' kera u għalhekk il-potenzjal tal-fond m'għandux jiġi likwidat f'kumpens. Jikkontendi li għalhekk din il-Qorti għandha tnaqqas il-valur lokatizzju b'erbgħa punt ħamsa fil-mija (4.5%) stante li tletin elf Ewro (€30,000) jammonta għal dak il-persentaġġ mis-somma ta' sitt mija u sittin elf Ewro (€660,000).

Fir-rigward tal-kumpens isostni li dan għandu jkun ikkalkulat biss minn Mejju 1987 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u jerġa jkun hemm tnaqqas ta' erbgħa punt ħamsa fil-mija (4.5%) għar-raġunijiet fuq esposti u tnaqqis tal-kera perċepita u għalhekk m'għandux jammonta għal aktar minn mija u sitta u għoxrin elf, ħames mija u għoxrin elf u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€126,520.49). Isostni li s-sentenza **Cauchi vs Malta** m'għandhiex tapplika in *stricto sensu* iżda bħala gwida dwar kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens. Isostni li d-danni non-pekunjarju m'għandux jiġi kkalkolat bir-rata ta' ħames

mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u in sosten ta' dan jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022[3].

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn tagħhom, l-intimat **Pius Zammit** isostni li mhuwiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[4] isostni li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandhux ikun ta' dannu għall-intimat Zammit u dan partikolarment in vista tal-fatt li huwa dejjem mexa mal-liġi.

Isostni li la darba l-kera dejjem ġiet aċċettatha ma jistgħux jilmentaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom kien qiegħed jiġi vjolat. Oltre minn hekk, it-teħid tal-istess fond mingħand l-intimat Zammit ikun leżiv għad-drittijiet tiegħu bħala inkwilin li dejjem żamm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Jgħid ukoll li fil-mori ta' dawn il-proċeduri il-kirja ġiet awmentatha permezz ta' setenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera deċiża fis-27 ta' Mejju 2022 fejn il-kirja ġiet riveduta fl-ammont ta' tlettax -il elf u mitejn Ewro (€13,200) fis-sena.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi dwar il-punt sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat u ċioe` l-kontestazzjoni tal-istess Avukat tal-Istat fir-rigward tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rigward tal-valur lokatizju li dan ma kellux jirrifletti l-potenzjal tal-propjeta` iżda l-propjeta fl-istat kif inhi, din il-Qorti tibda biex tirrferi għas-sentenza tagħha stess fl-ismijiet **Patricia Ellul Sullivan et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 t'Ottubru 2022, fejn il-Qorti kkunsidrat u kkonkludiet is-segwenti:

> *"...il-Qorti hassbet fit-tul u filwaqt illi tapprezza dak li qed jigi sollevat, hija ser timxi, kif inhi obbligata, mal-ligi u mad-dottrina legali vigenti f'dan ir-rigward.*
>
> *Il-Qorti tibda' biex tagħmel referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** li jipprovdi hekk:*

---

[3] Kif ukoll **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Ralph Bianchi et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs Avukat tal-istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

[4] **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990, **Raymond Cassar Torregiani et v Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013, **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi jista' jkun hemm cirkostanzi fejn hija ma tkunx marbuta bil-konkluzjonijiet peritali, imma biex tasal ma tintrabatx bihom, hija trid tkun konvinta illi dawk il-konkluzjonijiet huma skorrett u/jew ma humiex giusti. Filwaqt illi wiehed dejjem ghandu jzomm f'mohhu illi l-Qorti tappunta Perit Tekniku peress illi l-Qorti mhix hi stess teknika u l-materja in ezami tkun ta' natura teknika, il-prassi hija ghalhekk illi l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jigu addotati – sakemm pero`, il-Qorti ma jkolliex materja mill-atti stess illi jistghu jikkonvincuha illi l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali huma zbaljati u/jew humiex giusti. Hekk per ezempju, fejn ir-rapport peritali ikun rivedut minn periti perizjuri, jew fejn ikun hemm rapport tekniku ex parte illi l-Qorti jidhrilha illi gahndha ttih piz.

*Dan gie ben spjegat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et**[5] :*

Dwar il-valur probatorju tal-perizja ġudizzjarja

Illi huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva espliċita li "Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra lkonvinzjoni tagħha nfisha". Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti. L-eżerċizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita` teknika tat-testijiet kondotti minnu u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova, hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull gudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li jqis dawk l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiżiti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu.

Illi dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż : Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konkluzjoni ta' perit nominat minnha. Kif issokta jiġi ppreċiżat, il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid- dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m'

[5] **628/2012GM** deciza 3.10.2019

għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami;

Issir ukoll referenza ghall-każ ***A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi*** *et*[6]*:*

"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999

[6] deċiża fil-15 ta' Mejju 2014

; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti talAppell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti talAppell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu moghti minnha stess, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni huma skorretti u/jew inġusti, hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u/jew li raġjonevolment imorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija ser tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Il-Qorti trid taccenna f'dan l-istadju ghall-fatt illi mill-atti la jirrizulta xi rapport ex parte illi l-Qorti setghet tevalwa u lanqas ma jirrizulta illi xi hadd mill-partijiet talab ghall-hatra ta' periti perizjuri, bil-ghan illi xi parti jew ohra topponi jew tikkuntrarja il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku mqabbad f'dan il-kaz.

L-istess sentenza hawn fuq citata, ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[7]*, tghid hekk:*

Illi m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Qorti milli tadotta rapport ta' perit ex parte. Anzi, il-kuntrarju hu l-każ, kif joħroġ ċar mid-dispost ta' l-Artikolu 563A tal-Kodiċi ritwali (Kapitolu 12). Kull verifika li

[7] **628/2012GM** deciza 3.10.2019

> *ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, ut sic, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti. Il-konsulenzi tekniċi ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontro-parti basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata;*
>
> *Din il-Qorti, ghal dak li huwa l-aspett tekniku f'din il-kawza, ghandha biss ir-rapport peritali tal-Perit nominat mill-Qorti, u mill-provi kollha prodotti, ma jirrizultala xejn illi ghandu jwassalha sabiex ma tadottax il-konkluzjonijiet tal-perit msemmi.*

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Yvonne armla minn Bernard Pace et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *13. Bażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta, għandhom jitnaqqsu 30% u 20%, u l-bilanċ ikun €110,067. F'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra għaliex il-perit tekniku qal li fl-istima tal-valur tal-fond qies il-potenzjal tal-fond. **Pero` f'dan il-każ il-kumpens li għandu jingħata hu tat-telf ta' qligħ li jkunu għamlu sidien il-kera kieku krew id-dar fis-suq miftuħ. Mela l-valur għandu jkun tal-fond biex jintuża bħala dar.** Għalhekk, jibqa' bilanċ ta' €88,053 li minnu għandu jitnaqqas il-kera li suppost ħallset l-inkwilina matul il-perjodu rilevanti ta' ċirka €3,200. Total ta' erbgħa u tmenin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€84,853)*

Tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *14. Fil-każ in eżami l-Ewwel Qorti ħatret l-istess perit li għamel l-istima fil-kawża 5/2021 D Peak Limited v. Anthony Taliana et. Il-perit tekniku għamel stima ta' €245,000 għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond fis-suq miftuħ matul is-sena 2020. Il-perit tekniku għamilha ċara li l-istima li ta kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ma qiesx il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond oġġett tal-kawża (ara depożizzjoni a fol. 76A). Kompla jispjega li kien fehem li l-attriċi xtrat l-immobbli li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru, 2019, sabiex twaqqagħhom u tibni blokk ta' tmien sulari. Żied, li bil-valur aġġuntiv tal-potenzjal tqum €1,800,000.* ***Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni****.*

Kif ukoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Anthony Taliana et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *11. L-attriċi tilmenta wkoll mill-istima li għamel il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Madankollu ma jirriżultax li talbet in-nomina ta' periti addizzjonali.* ***Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi beħsiebha tagħmel fil-futur****.*

Finalment il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *21. L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> *22. Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u*

tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[8] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-propjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-propjeta` kieku

[8] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

wieħed jagħmel estenzjoni u dana stante li l-propjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-propjeta` mingħajr l-estenzjoni iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni kkonferma li l-valur tal-estenzjoni li hemm il-potenzjal għaliha huwa ta' tletin elf Ewro (€30,000) u għalhekk din il-Qorti ser tkun qed tnaqqas dak il-valur mill-istima tal-propjeta u ser tkun qed tnaqqas il-valur pro-rata mill-valur lokatizzju. Is-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) tammonta għal erbgħa punt ħamsa fil-mija (4.5%) tas-somma ta' sitt mija u sittin elf (€660,000).

B'hekk il-valur lokatizzju pro-rata bi tnaqqis bir-rata ta' erbgħa punt ħamsa fil-mija (4.5%) jirriżulta fis-segwenti:

Żmien	Rata stabbilita mill-Perit Tekniku	4.5%	Ammont kif komputat
1987 sa 1991	€8,675.75 ta' ħames snin	€390.41	€8258.34
1992 sa 1996	€14,221.10 ta' ħames snin	€638.95	€13,582.15
1997 sa 2001	€25,401.20 ta' ħames snin	€1143.05	€24,258.15
2002 sa 2006	€33,987.55 ta' ħames snin	€1529.44	€32,458.11
2007 sa 2011	€61,207.45 ta' ħames snin	€2,754.33	€58,453.12
2012 sa 2016	€55,304.35 ta' ħames snin	€2,488.70	€52,815.65
2017 sa 2020	€70,765.72 ta' erba' snin	€3,184.46	€67,581.26
2021	€21,120 ta' sena	€950.40	€20,169.60

Għalhekk, jekk kemm -il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata ta' erbgħa punt ħamsa fil-mija (4.5%), skont il-komputazzjoni suesposta.

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>Eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Partijiet fil-kawża</u>

L-intimati eċċepixxew li:

i) Ir-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom;
ii) L-intimat Pius Zammit mhumiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni

Rigward l-eċċezzjoni li tirrigwardaw t-titolu tar-rikorrenti, fis-sentenza 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."*

F'dan il-każ, għalkemm ir-rikorrenti ma ppreżentaw l-ebda dokument li b'xi mod juri li huma sidien tal-propjeta *de quo*, jirriżulta kemm mill-affidavit ippreżentat għan-nom tar-rikorrenti u kemm mill-affidavit tal-intimat Zammit li ma hemm ebda kontestazzjoni li l-propjeta` tappartjeni lir-rikorrenti. Oltre` minn hekk, l-intimat Zammit ippreżenta kotba tal-kera li jmorru lura sas-sena 1995 li juru b'mod ċar u inekwivoku li l-kera dejjem tħallset lil u ġiet aċċettata mir-rikorrenti.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll tal-intimat Zammit.

Bit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Pius Zammit, huwa jsostni illi ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni 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*

[9] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

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 it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Pius Zammit.**

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

Fit-tieni 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 għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, 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.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu 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.*

[10] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

> *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.

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

---

[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

[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**

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 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' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

---

[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)

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 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-intimat Zammit bdew jikru mingħand l-antekawża tar-rikorrenti versu l-ħlas ta' disa' Liri Maltin (Lm 9.00) fis-sena. 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

[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

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 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

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

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 l-Qorti tinnota li 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.

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, 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-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;*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament tal-Qorti ħlief li tagħmlu tagħha. Madanakollu, l-emendi li daħlu fis-seħħ mal-Att XXIV tal-2021 mhux ser ikollhom impatt fuq kwalunkwe kumpens likwidat f'din id-deċiżjoni minħabba li din il-kawża ġiet intavolata fi Frar tal-2021 mentri l-emendi daħlu fis-seħħ f'Ġunju tas-sena 2021.

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

RIMEDJI

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

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[21], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat**

[21] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddkjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera. Fil-fatt fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti diġa` intavolaw u kkonkludew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bl-eżitu li l-kera ġiet awmentata sostanzjalment.

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*".[22]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[23]:

> *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.*

---

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

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-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[24], 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:

---

[24] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*"…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)*

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**[25], 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*

[25] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

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 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 għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Issa, irid jinghad illi l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Frar 2021, kif aggustat minn din il-Qorti bi tnaqqis ta' 4.5% kif hawnfuq spjegat, sa meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, huwa hekk:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: sebat elef, seba' mija u sebgħa Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€7,707.78)

- 1992 sa 1996: tlettax -il elf, ħames mija u tnejn u tmenin Ewro u ħmistax -il ċenteżmu (€13,582.15)
- 1997 sa 2001: erbgħa u għoxrin elef, mitejn u tmienja u ħamsin Ewro u ħmistax -il ċenteżmu (€24,258.15)
- 2002 sa 2006: tnejn u tletin elf, erba' mija u tmienja u ħamsin Ewro u ħdax -il ċenteżmu (€32,458.11)
- 2007 sa 2011: tmienja u ħamsin elf, erba' mija u tlieta u ħamsin Ewro u tnax -il ċenteżmu (€58,453.12)
- 2012 sa 2016: tnejn u ħamsin elf, tmien mija u ħmistax -il Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€52,815.65)
- 2017 sa 2020: sebgħa u sittin elf, ħames mija u wieħed u tmenin Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€67,581.26)
- 2021 (sa Frar): tlett elef, tliet mija u wieħed u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€3,361.60)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa Frar tas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' mitejn u sittin elf, mitejn u tmintax -il Ewro (€260,218). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500)[26], li turi l-iżbilanc 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' **mija u disgħa u tletin elf, mitejn u tnejn u għoxrin Ewro (€139,222)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€260,218 - €78,065 (30% għall-interess ġenerali) = €182,153

€182,153 - €36,431 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €145,722

€145,722 - €3,500 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €139,222

<u>DECIDE</u>

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:

[26] Figura meħuda min-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti

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 tideċiedi** li l- intimat Pius Zammit ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bl-indirizz 27, Guzeppina, Triq Ħal-Lew ġja Triq Sant' Anna, Qrendi fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiż-żmien rilevanti li kienu jagħtuh d-dritt li ġġedded il-kirja darba wara l-oħra bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan qed jingħad bla ħsara għall-applikabbilita' tad-dispozizzjonijiet introdotti sussegwentament fil-liġi li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja de quo

3. **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.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **mija u disgħa u tletin elf, mitejn u tnejn u għoxrin Ewro (€139,222)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u disgħa u erbgħin elf, mitejn u tnejn u għoxrin Ewro (€149,222)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

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

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur