MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 173/2019 LM

B&S Agencies Limited (numru ta' reġistrazzjoni C 1671) kif debitament rappreżentata minn David Bunting (karta tal-identità numru 29666M)

vs.

Melita Mamo (K.I. numru 617028M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fis-16 ta' Settembru, 2019 mis-soċjetà rikorrenti **B&S Agencies Limited (C 1671)** fejn issottomettiet dan li ġej:

> 1. *Illi s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-fond numru 36, Lissadell Flats, Flat Numru 1, Triq il-Kulleġġ, il-Mosta;*
> 2. *Illi riżultat ta' ftehim ta' kirja milħuq madwar tletin (30) sena ilu, is-soċjetà rikorrenti kriet il-fond fuq imsemmi lill-intimata Melita Mamo bir-rata ta' €81.53 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem;*

3. *Illi permezz tal-Memorandum u Articles of Association tagħha* ***(Dok. A)*** *is-soċjetà rikorrenti għandhom id-dritt li, "tikri, tbiegħ, tittrasferixxi u tiddisponi mod ieħor, taħt kwalunkwe titolu validu fil-liġi, jew bi ftehim mod ieħor permess mil-liġi, kull proprjetà akkwisata u/jew żviluppata" (Klawsola 4(ċ));*

4. *Illi s-soċjetà rikorrenti hija ġuridikament rappreżentata mid-Direttur tagħha David Bunting u dan kif jirriżulta mill-'Form K' tar-Reġistru tal-Kumpanniji, hawn annesss u mmarkat* ***Dok. B****;*

5. *Illi l-kera li l-intimata tħallas huwa wieħed irriżorju ammontanti għal wieħed u tmenin euro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€81.53) fix-xahar meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula irriżorjament bl-Att X tal-2009;*

6. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina. Fir-rigward tal-prinċipju ta' 'bilanċ ġust' bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri* ***Amato Gauci vs Malta,*** *(47045/06) tenniet hekk:*

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."

7. *Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €750 fix-xahar kif konstatat mill-istima redatta mill-Perit Alexander Bianchi (****Dok. Ċ),*** *u dan id-distakk fil-valur tal-proprjetajiet attwali li s-soċjetà rikorrenti tista' titlob lill-intimata Melita Mamo f'kera huwa ta' sproporzjon tali li joħloq preġudizzju kbir u inġustifikabbli lis-soċjetà rikorrenti;*

8. *Illi fit-13 ta' Marzu 2019 is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra bonarja (**Dok. D),** lill-intimata fejn kienet ġiet mitluba tersaq għal ftehim ġdid li jirregola l-kirja fuq il-fond de quo sal-aħħar ta' Marzu, 2019, iżda din baqgħet inadempjenti;*

9. *Illi fil-korrispondenza tat-8 ta' Lulju 2015 (kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. E)**, l-intimata ġiet interpellata tirritorna l-fond lura stante li s-soċjetà rikorrenti ma kinitx ser tibqa' tirrikonoxxi iżjed il-kera viġenti minħabba għal raġunijiet li bihom kien qiegħed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tal-proprjetà appartenenti lill-istess soċjetà;*

10. *Illi minkejja li l-intimata ġiet mgħarrfa bl-intenzjoni tas-soċjetà esponenti u r-rifjut tal-istess li taċċetta l-kirja, hija xorta għaddiet il-kirja fl-ammont ta' €81.53 permezz ta' tranżazzjoni bankarja lis-soċjetà esponenti u konsegwentement is-soċjetà rikorrenti bagħtet lura l-flus permezz ta' ċekk li ssarraf mill-intimata stess, liema kopja hi hawn annessa u mmarkata **Dok. F**;*

11. *Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lis-soċjetà esponenti peress li ma taffettwax il-kera ġusta fuq il-fond;*

12. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, is-soċjetà rikorrenti ma għandhiex speranza tanġibbli li qatt tikseb ir-redditu reali tal-istess fond tul ħajjitha u lanqas ma jista' jinbiegħ;*

13. *Illi din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fil-kawżi riċenti **Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et** (8 ta' Mejju 2019) kif ukoll **Catherine Tabone noe vs l-Avukat Ġenerali et** riċentement ikkristallizzat il-pożizzjoni tagħha rigwardanti l-<u>inkostituzzjonalità</u> **(28 ta' Mejju 2019)** il-liġijiet tal-kera in vigore, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà u ordna lill-intimati inkwilini sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom minn dawn l-istess liġijiet;*

14. *Illi għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-pronunzjamenti u tenut kont ir-*ratio decidendi *ta' din l-Onorabbli Qorti, is-soċjetà esponenti umilment tissottometti illi l-kirja viġenti tal-proprjetà numru 36, Flat Numru 1, Lissadell Flats, Triq il-Kulleġġ, il-Mosta tikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod diskriminatorju qed tiġi privata u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma tingħata kumpens xieraq għal tali privazzjoni;*

Għaldaqstant, is-soċjetà rikorrenti, in vista tal-fuq premess, titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kirja viġenti tal-proprjetà numru 36, Flat 1, Lissadell Flats, Triq il-Kulleġġ, il-Mosta lill-intimata Melita Mamo, qiegħda timmina lis-soċjetà rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u tikser id-drittijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokoll 1, tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni u għalhekk tiddikjara xolta l-kirja bejn is-soċjetà rikorrenti u l-intimata Melita Mamo fir-rigward tal-proprjetà numru 36, Flat 1, Lissadell Flats, Triq il-Kulleġġ, il-Mosta, u tordna l-iżgumbrament tal-istess intimata Melita Mamo mill-fond de quo sabiex is-soċjetà rikorrenti tingħata l-pussess effettiv tal-istess fondi;*

3. *Tiddeċiedi alternattivament illi l-intimata ma għandha l-ebda dritt legali illi ssostni l-pożizzjoni tagħha u tivvanta xi protezzjoni għall-okkupazzjoni tal-imsemmija proprjetà numru 36, Lissadell Flats, Triq il-Kulleġġ taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra ddikjarata leżiva għad-drittijiet fundamentali tas-sidien sabiex tkompli tokkupa l-istess fond;*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew kwalsiasi liġi oħra li żammet lill-intimata Mamo fil-pussess tal-fondi fuq imsemmija li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti qua sid il-fond u d-drittijiet tal-inkwilina ai termini tal-Artikolu 41 jew kwalsiasi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-soċjetà rikorrenti u dan ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

6. *Tordna li l-intimati jew min minnhom iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

7. *Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' minn issa inġunta għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fit-2 ta' Ottubru, 2019, li biha eċċepixxa:

1. *Illi t-talbiet tal-kumpannija rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. *Illi l-kumpannija rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex turi li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur;*

3. *Illi l-kumpannija rikorrenti għandha wkoll tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009, li skont hi jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

4. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikou 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) ...".*

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

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti,* dato ma non concesso *li din il-Qorti ssib li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu*

biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

8. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

9. *Xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn il-kumpannija rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma impona fuq il-kumpannija rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, dan ġie wkoll stabbilit bi qbil bejn il-partijiet u l-Istat ma jiffigura imkien f'dan il-ftehim;*

10. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promutur, il-Qrati waslu għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari –* inter partes*;*

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

11. *Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ukoll ġiet ippubblikata l-*White Paper *li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;*

12. *Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:*

    (i) L-ewwel kien hemm it-tnedija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website*; (ċ) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-*

interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website *wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba individwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website – www.rentreform.gov.mt;*

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussgwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn it-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

13. *Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-kumpannija rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess kumpannija rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Melita Mamo (K. I. Numru 617028M)** (minn issa 'l quddiem "l-intimata Melita Mamo"), li ġiet ippreżentata fl-14 ta' Ottubru, 2019, li biha eċċepiet:

1. *Illi l-esponenti tħallas kera fl-ammont ta' €81.53 fix-xahar lis-soċjetà esponenti għar-residenza primarja u unika tagħha, illum mertu ta' dawn il-proċeduri;*
2. *Illi din il-kirja hi waħda protetta fis-sens li hija waħda indefinita fid-durata tagħha u mhix soġġetta għal awment;*
3. *Illi l-kunċett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wieħed leġittimu u ta' interess pubbliku skont il-Konvenzjoni li u l-ġurisprudenza tagħha (vide **Statileo vs Croatia** –*

sentenza finali datata 10 ta' Lulju 2014 – Application no. 1207/10 – par. 122[1] *– kopja annessa u mmarkata Dok. A).*

4. *Illi madanakollu il-prezz finanzjarju ta' dawn il-miżuri leġislattivi leġittimi għandu jinġarr mill-Istat Malti li jrid iħares ukoll id-drittijiet tas-sidien u mhux biss tal-eluf ta' inkwilini li jikru u m'għandhomx mezz biex ikollhom residenza alternattiva bil-prezzijiet tas-suq;*

5. *Illi fir-rigward tas-sentenza ċitata* ***Debono vs Avukat Ġenerali*** *(8 ta' Mejju, 2019) il-fatti kienu dissimili fis-sens illi l-inkwilini f'dak il-każ wirtu kirja protetta u kienu għadhom relattivament żgħar fl-età u kapaċi jaħdmu u jiġġeneraw introjtu mentri f'dan il-każ l-esponenti għandha aktar minn disgħin sena, għandha biss ftit eluf ta' euro imfaddlin, u l-uniku introjtu tagħha hi l-pensjoni li hi anqas minn disa' mitt euro fix-xahar. Għalhekk stante li l-fattispeċi huma differenti hekk ukoll għandu jkun it-trattament tal-persuni konċernati;*

6. *Illi dwar it-tieni talba tas-soċjetà appellanti, u ċioe biex l-esponenti tiġi żgombrata, l-istess esponenti tissottometti, bir-rispett, li l-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess tas-soċjetà jiġi milħuq jekk l-Istat jinżamm responsabbli għall-piż finanzjarju relattiv għall-miżura soċjali li hu lleġisla bi skop leġittimu;*

7. *F'dan is-sens l-esponenti tagħmel referenza għar-rakkomandazzjonijiet li saru lill-gvern tal-Kroazja mill-Qorti Ewropea (EctHR) fis-sentenza tagħha datata 10 ta' Lulju 2014 fl-ismijiet* ***Statileo vs Croatia*** *(Application no. 12027/10) fejn ma ġiex penalizzat il-kunċett ta' kirjiet protetti iżda ġie enfasizzat fir-rakkomandazzjonijiet lill-Istat mill-Qorti li bilanċ irid neċessarjament jissussisti bejn id-drittijiet tas-sidien tal-proprjetà u d-drittijiet tas-soċjetà meta jinħolqu tali miżuri soċjali u leġittimi;*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra skont il-liġi.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

[1] *The Court accepts that the legislation applied in this case pursues an aim in the general interest, namely, the social protection of tenants, and that it thus aims to promote the economic well-being of the country and that it thus aims to promote the economic well-being of the country and the protection of the rights of others (see* **Srpska pravoslavna Opština na Rijeci,** *cited above).*

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Diċembru, 2020, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet ittrattaw il-kawża, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-*Memorandum and Articles of Association* tal-kumpannija[2], minn fejn jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti hija involuta fin-negozju tax-xiri, l-akkwist, il-kiri, l-iżvilupp u l-bejgħ ta' proprjetà immobbli. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri numru 36, Lissadell Flats, Flat Numru 1, Triq il-Kulleġġ, il-Mosta (minn issa 'l quddiem "il-fond")[3], li saret mill-Perit Alexander Bianchi, minn fejn jirriżulta li l-fond jikkonsisti f'appartament fil-pjan terran, b'żewġ kmamar tas-sodda u bl-utilitajiet kollha li wieħed jistenna li jsib fiż-żminijiet tal-lum, għalkemm il-Perit Bianchi rrimarka wkoll li fir-rigward ta' dan l-appartament "*renovation/upgrading is long overdue.*" Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll il-korrispondenza kollha skambjata bejn il-partijiet dwar il-proprjetà mertu tal-kawża.[4]

5. L-intimata **Melita Mamo** ppreżentat kopja tad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-10 ta' Lulju, 2014 fl-ismijiet **Statileo *vs* Croatia**[5], li l-intimata għamlet riferiment għalih fir-risposta tagħha.

6. Id-direttur tas-soċjetà rikorrenti **David Bunting**, fl-*affidavit* tiegħu[6] xehed li l-kumpannija rikorrenti hija involuta fin-negozju tal-akkwist, ix-xiri u l-bejgħ

[2] *A fol.* 7 tal-proċess.
[3] *A fol.* 20 tal-proċess.
[4] *A fol.* 22 *et seq* tal-proċess.
[5] *A fol.* 38 tal-proċess.
[6] *A fol.* 82 tal-proċess.

tal-proprjetà. Spjega li l-kumpannija hija s-sid tal-fond, li fil-preżent jinsab mikri lill-intimata Melita Mamo. Qal li r-relazzjoni legali mal-intimata bdiet madwar tletin sena qabel, meta l-fond ġie ttrasferit lill-intimata b'titolu ta' kera, bi ħlas ta' wieħed u tmenin Euro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€81.53) fix-xahar, li jitħallsu bil-quddiem. Ix-xhud qal li dan l-ammont ta' kera huwa wieħed baxx ħafna, li jirrifletti l-liġijiet antiki viġenti fil-pajjiż, u mhux id-dħul leġittimu li wieħed jistenna meta jikri proprjetà bħal din fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ix-xhud qal ukoll li qabel ma nbdew dawn il-proċeduri, kien hemm korrispondenza mal-intimata bit-tama li l-kwistjoni tiġi risolta b'mod amikevoli u mingħajr il-ħtieġa ta' proċeduri legali, imma l-intimata ma riditx tikkoopera mar-rikorrenti. Qal li kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti bdiet tirrifjuta l-ħlasijiet ta' kera li ttentat tagħmel l-intimata, u kull ħlas li għamlet l-intimata ġie ritornat lura lilha mir-rikorrenti. Ix-xhud qal li l-ftehim ta' kera inkwistjoni qiegħed jilledi l-jeddijiet tas-soċjetà rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Qal ukoll li minħabba l-ftehim imsemmi, is-soċjetà rikorrenti ma tistax tgawdi l-proprjetà tagħha. Ix-xhud qal ukoll li ftit wara li l-intimata ġiet mgħarrfa li l-pożizzjoni legali tagħha ma kinitx ser tiġi rikonoxxuta aktar, is-soċjetà rikorrenti daħlet fi ftehim ta' kera dwar appartament ieħor fl-istess blokka, li huwa iżgħar fid-daqs minn dak mikri lill-intimata. Kopja ta' dan il-ftehim ta' kera esebit mix-xhud[7], jispeċifika li l-kirja ta' dan il-fond saret għal €750 fix-xahar.

7. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ukoll kopja ta' kuntratt notarili li jispeċifika li fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hemm impost il-ħlas ta' ċens annwu u perpetwu ta' €191 fis-sena.[8]

[7] *A fol.* 84 tal-proċess.
[8] *A fol.* 94 tal-proċess.

8. Il-Qorti ħatret lill-Perit **Marie Louise Caruana Galea** bħala perit tekniku ġudizzjarju sabiex wara li taċċedi fil-fond, tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà għal kull perijodu ta' ħames snin tul l-aħħar għoxrin sena. Mir-relazzjoni redatta mill-espert tekniku ġudizzjarju[9], jirriżulta li l-appartament inkwistjoni jinsab fil-pjan terran ta' blokka b'sitt appartamenti f'żona residenzjali tal-Mosta, u għalkemm il-*finishes* huma qodma u mhux skont l-i*standards* tal-lum, dawn għadhom jaqdu l-funzjonijiet tagħhom. L-espert tekniku ġudizzjarju stabbiliet il-valur tal-proprjetà inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà fl-ammont ta' €200,000, filwaqt li qalet li fil-preżent il-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' €7,800 fis-sena. Spjegat li għamlet riċerka fil-gazzetti lokali b'mod dettaljat u bbażat il-valutazzjoni tagħha fuq il-valur ta' proprjetajiet tal-istess tip u lokalità sabiex waslet għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1999 kien ta' €1,678 fis-sena, fis-sena 2004 kien ta' €2,517 fis-sena, fis-sena 2009 kien ta' €3,120 fis-sena, fis-sena 2014 kien ta' €4,500 fis-sena, filwaqt li fis-sena 2019 il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €7,800 fis-sena.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fid-19 ta' Ġunju, 2020, l-intimata ppreżentat estratti mix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Uffiċċju tal-Istatistika, mill-Ministru tal-Ġustizzja u mis-Segretarju Parlamentari għall-Akkomodazzjoni Soċjali fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Caruana et *vs.* Doris Zarb et**, li ġiet deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.[10]

---

[9] *A fol.* 118 tal-proċess.
[10] *A fol.* 134 *et seq* tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Permezz tar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti qed titlob li tingħata rimedju kostituzzjonali għaliex għar-rigward tal-fond mikri lill-intimata, l-ammont ta' kera kif stabbilit u regolat huwa wieħed irriżorju, u jilledi l-jeddijiet tagħha ta' tgawdija tal-proprjetà peress li l-kera ta' dan il-fond ma tistax togħla skont ir-rati tas-suq, b'tali mod li qiegħed jinħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti tgħid li appartamenti oħra fl-istess blokka jinkrew bir-rata ta' €750 fix-xahar, u għalhekk il-mod kif din il-kirja hija regolata qiegħed jikkawżalha preġudizzju kbir u inġustifikabbli. Ir-rikorrenti tilmenta għaliex minkejja li interpellat lill-intimata sabiex tersaq għall-iffirmar ta' ftehim ta' kera ġdid, din baqgħet inadempjenti. Tgħid li minkejja li l-intimata ttentat tħallas il-kera dovuta permezz ta' tranżazzjoni bankarja, dawn il-ħlasijiet ġew ritornati lura lilha permezz ta' *cheque* li ġie msarraf mill-intimata. Ir-rikorrenti tgħid li l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ma wassalx biex bdiet titħallas kera ġusta għall-fondi mikrija, u bil-mod kif il-liġi tirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet, ir-rikorrenti m'għandha l-ebda tama li tul ħajjitha tara dħul reali tal-fond, u tgħid ukoll li lanqas m'għandha speranza li dan il-fond ser ikun jista' jinbiegħ. Ir-rikorrenti tgħid li din is-sitwazzjoni tammonta għal ksur tal-jeddijiet tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ("Il-Konvenzjoni Ewropea"), bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Permezz tar-rikors tagħha, ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja viġenti tal-fond qiegħda timmina d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, kif ukoll qiegħda tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qiegħda titlob ukoll rimedju xieraq, li l-Qorti tiddikjara l-kirja xolta,

li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, u li jiġi dikjarat li l-intimata m'għandha l-ebda titolu legali fuq il-fond u li m'għandhiex tibqa' tivvanta xi forma ta' protezzjoni taħt il-Kap. 69 jew taħt xi liġi oħra. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti wkoll tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tat-tħaddim tal-Kap. 69, li bis-saħħa tiegħu l-intimata Melita Mamo baqgħet fil-pussess tal-fond, u b'hekk ma nħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilina.

11. L-Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, stante li l-Kap. 69 kien fis-seħħ qabel l-1 ta' Marzu, 1962, u għalhekk din il-liġi ma tistax tkun suġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ġie eċċepit ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, peress li hawnhekk ma jistax jintqal li hawn sitwazzjoni ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss ta' kontroll tal-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. Żied jgħid li f'dan il-każ, l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni bis-saħħa tal-provvedimenti legali li ddaħħlu matul is-snin. Spjega li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, u x'miżuri għandhom jiddaħħlu biex dawn jiġu indirizzati. Kompla jgħid li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea m'għandux jiġi interpretat b'mod li r-rikorrenti għandhom xi jedd jirċievu profitt. Qal ukoll li dan il-fond ġie mikri lill-intimata mingħajr ma kien hemm ebda impożizzjoni jew intervent da parti tal-Istat biex din il-kirja tidħol fis-seħħ, u anki l-ammont ta' kera ġie miftiehem bejn il-

partijiet. L-Avukat tal-Istat spjega li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, iddaħħlu wara konsultazzjoni wiesgħa ma' għadd ta' *stakeholders,* wara li ġiet ippubblikata *White Paper,* u wara li kien hemm diskussjoni pubblika u miftuħa dwar dan is-suġġett. Qal li għalhekk il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

12. L-intimata Melita Mamo wieġbet li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkostitwixxi l-unika residenza ordinarja tagħha, u qalet li l-kirja inkwistjoni hija waħda protetta inkwantu indefinita fid-durata u mhux suġġetta għal ebda awment. Qalet li l-iskop wara l-kirjiet protetti huwa wieħed leġittimu u ta' interess pubbliku, u l-prezz finanzjarju għal dawn il-miżuri introdotti għandu jinġarr mill-Istat. Spjegat li hija għandha aktar minn 90 sena, u tgħix bil-pensjoni, u għalhekk ser ikun ferm diffiċli għaliha li tħallas il-kirjiet skont il-prezzijiet tas-suq. L-intimata kkonkludiet li huwa l-Istat li jrid jagħmel tajjeb għat-telf soffert mis-sidien.

L-isfond storiku

13. Il-Qorti tagħmel riferiment għall-isfond storiku u l-iżviluppi legali li seħħew mal-medda tas-snin, li wasslu għas-sitwazzjoni preżenti, kif ġie spjegat fis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**, tas-27 ta' Frar 2020[11], fejn ġie spjegat illi:

> "Meta sar il-Kap. 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment ħieles b'mod u manjiera illi meta kirja kienet tiġi fi tmiemha, is-sid kellu l-jedd jgħolli l-kera jew ma jġeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdiliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiġġedded *ope legis.*
>
> Wara l-Ewwel Gwerra Dinjija, il-kirjiet bdew jogħlew b'rata mgħaġġla.

[11] Per Imħ. J. Zammit McKeon.

L-Att 1 tal-1925 kien l-ewwel att leġislattiv li kien intiż sabiex jirregola żidiet fil-kera tant li impona arbitraġġ meta ma kienx jintlaħaq ftehim dwar iż-żidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju sal-31 ta' Diċembru 1927.

Inħasset il-ħtieġa ta' kontroll aktar strett.

Għalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tiegħu, is-sidien ġew preklużi milli jgħollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jġeddu l-kera mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord ingħata s-setgħa li jilqa' talba għal żgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kundizzjonijiet. In kwantu għal talbiet għal żieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta viġenti f'Awwissu 1914. Din il-miżura wkoll kellha tkun waħda temporanja sakemm is-suq jistabbilizza ruħu. Infatti l-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Diċembru 1933.

L-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li ħadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Ġunju 1931 u kienet intiża sabiex ikollha effett sal-31 ta' Diċembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Saret din il-liġi l-aktar minħabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-ħerba tat-Tieni Gwerra Dinjija. Kien meħtieġ li l-kera tad-djar titrażżan fi żmien ta' skarsezza. Kien frott dan l-intervent leġislattiv li ħafna nies setgħu jifilħu jħallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-liġi serviet l-iskop oriġinali tagħha, maż-żmien ġabet magħha konsegwenzi negattivi fis-sens li bdiet toħnoq is-suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli għall-kera. Tajjeb jingħad li l-Kap. 69 kien jirregola proprjetà urbana *(urban property)* u allura mhux biss fondi intiżi għall-finijiet residenzjali iżda anke għal proprjetà kummerċjali. Kien biss bosta snin wara bl-Att XXXI tal-1995 illi l-leġislatur adotta pożizzjoni differenti sabiex jagħti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirjiet ġodda u ċioe dawk li jsiru wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma baqgħux suġġetti għal-liġijiet speċjali tal-kera. Għall-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995 baqgħu jgħoddu l-liġijiet ta' qabel. Għalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piż fuq is-sidien.

L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop leġittimu u saret fl-interess ġenerali għaliex kienet intiża sabiex jiġi skansat li persuni jispiċċaw barra t-triq, u jkun assikurat li persuni jkollhom fejn joqogħdu. L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż tixhed li l-leġislazzjoni saret għal skop tajjeb u kienet neċessarja. Il-leġislatur ipprova jsib bilanċ bejn interessi konfliġġenti. It-tkattir tal-ġid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu proposti tajbin ma kienx baqa' joffri bilanċ anzi ħoloq sproporzjon u żvantaġġ evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' oħra."

14. Huwa dan in-nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tas-soċjetà rikorrenti bħala sid u dawk tal-intimata bħala inkwilina, li din il-Qorti qiegħda tintalab tindirizza. Imma qabel ma tapprofondixxi dwar dan, il-Qorti sejra tindirizza l-

eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat dwar l-improponibbilità ta' din l-azzjoni, stante li s-soċjetà rikorrenti tinsisti li nkisru d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni permezz tat-tħaddim tal-Kap. 69 li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tal-1962.

15. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra kif ġej:

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

16. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, fejn il-Qorti qalet:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni."

17. Il-Qorti tqis li l-liġi impunjata mis-soċjetà rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li xi dispożizzjoni ta' dik il-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet kontemplati fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa.

18. Eċċezzjoni oħra sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri hija li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

19. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

20. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li nkiteb mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs* Avukat Ġenerali et**[12], fejn ġie stabbilit illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

21. Tqis illi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4."

22. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et *vs* Avukat Ġenerali et**, mogħtija fil-11 ta' Frar, 2015, fejn inkiteb:

"... l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni, iżda hawnhekk ukoll in-natura tal-ksur li dwaru tqajjem l-ilment tiegħu siwi biex wieħed iqis jekk huwiex jew le l-każ li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja (**Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et *vs* Kummissarju tal-Artijiet; u Kost. 28.02.2005 fil-kawża fl-ismijiet**

[12] 24.06.2016.

Attilio Ghigo ***vs*** **Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et,** fost oħrajn) allura waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (ara b'eżempju, Kost. 28.12.2001, fil-kawża fl-ismijiet **Cachia** ***vs*** **Avukat Ġenerali et,** (Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'eżempju **Q.E.D.B. 5.4.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et** ***vs*** **Malta** (Applik. Nru. 15091/06), u **Q.E.D.B. 5.4.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq** ***vs*** **Malta** (Applik. Nru. 26771/07). Illi l-Qorti m'għandha l-ebda dubju li għalkemm il-kirja miftiehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħolqot il-kirja *ex lege* mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sal-lum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-Liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati."

23. Il-Qorti tqis li l-mod kif l-effetti tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li qegħdin jiġu attakkati mir-rikorrenti, ipperduraw u għadhom qegħdin iħallu l-effett negattiv tagħhom u jittennew kuljum, minkejja li l-bidu tagħhom imur lura qabel it-30 ta' April, 1987. Għalhekk l-imsemmija eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi miċħuda.

<u>Il-Mertu</u>

24. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

25. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[13], fejn b'riferiment għal dan l-Ewwel Artikolu inkiteb illi:

> "Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.
>
> Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
>
> ...
>
> Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

26. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[14], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("Il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*
>
> *In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the*

[13] 07.04.2005.
[14] 30.07.2015.

authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."

27. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti kompliet biex tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda minn banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

28. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Curmi et *vs.* Pace et** ġia ċċitata, il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, kien rimarkat illi:-

> "*...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**).

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

29. Il-Qorti kompliet telenka r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini:

> "Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.
>
> Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.
>
> Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda

ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat:

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirripendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

30. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex is-soċjetà rikorrenti tibqa' taħt kontrolli leġiżlattivi fir-rigward kemm tal-introjtu li s-soċjetà rikorrenti bħala sid

tipperċepixxi mill-kirja ta' din il-proprjetà, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Barra minn hekk il-Qorti tqis wkoll li r-rikorrenti bħala sid hija mistennija li għal numru ta' snin se tibqa' jġorr waħedha il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħha mingħajr ma tiġi megħjuna tagħmel dan mill-Istat, li minkejja li ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħall-Kap. 69 sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

31. Anki l-Qorti Ewropea ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn qalet:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."*

32. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet idaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-

proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġiżlatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jipperċepixxi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li s-soċjeta rikorrenti qiegħda tirċievi bis-saħħa tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-2009.

<u>Il-ħlas ta' kumpens</u>

33. Il-Qorti, kif intalbet tagħmel mis-soċjetà rikorrenti, ma tistax tippronunzja ruħha biss dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, iżda trid takkordalha wkoll xi forma ta' rimedju. F'deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija fid-29 ta' April, 2016, il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

34. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Ġunju, 2019, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

35. Anki l-perit tekniku ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea waslet għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà jisboq bil-bosta l-kera li qiegħda tħallas l-intimata għall-użu li qiegħda tagħmel mill-fond, u għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti tilfu ammont sostanzjali ta' introjtu li setgħu jdaħħlu li kieku krew dan il-fond fis-suq liberu tal-proprjetà.

36. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

37. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnha mis-sena 1997 'l hawn, riżultat tad-differenza bejn il-kera li qiegħda titħallas l-intimata Melita Mamo u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond inkera fis-suq liberu tal-proprjetà. Ikkonsidrat ukoll li l-vjolazzjoni subita hija riżultat ta' liġijiet li ddaħħlu fis-seħħ bl-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, l-inċertezza li għadha tippersisti dwar meta r-rikorrenti

jistgħu jieħdu l-fond lura, u l-fatt li għandu jkun hemm kumpens morali u materjali għal dawn il-leżjonijiet.

38. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn huma danni li qed jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Imma hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti għandha tikkonsidra qabel tasal għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lis-soċjetà rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul perċepit kien ikun ta' madwar €7,800 fis-sena, filwaqt li d-dħul attwalment perċepit mir-rikorrenti huwa ta' €978.36 fis-sena, kif ukoll il-fatt li għal snin twal kien hemm inerzja min-naħa tal-Istat sabiex jintervjeni b'mod leġiżlattiv u jintroduċi l-bidliet neċessarji li jkunu jirriflettu r-realtajiet soċjoekonomiċi tal-pajjiż fil-qafas legali.

39. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrent ġejja minn sitwazzjoni li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wasslet għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

40. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti.

41. Barra minn hekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et *vs* l-Avukat Ġenerali et**[15], fejn din il-Qorti diversament preseduta kitbet illi:

> "... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas tad-danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

41. Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li l-liġi inkwistjoni trid tilħaq, għandha tingħata direzzjoni li l-intimata Melita Mamo m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni offruta lilha bil-Kap. 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan minħabba li l-imsemmija liġi hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala sid.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Melita Mamo, ħlief għall-eċċezzjoni li f'każijiet bħal dawn għandu jkun l-intimat Avukat tal-Istat li jagħmel tajjeb għall-ħlas tad-danni u l-kumpens xieraq li għandu jitħallas lis-sid tal-fond;

[15] 31.01.2014.

2) Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tiegħu;

3) Tiddikjara li ġew u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) Tiffissa s-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunarju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens lis-soċjetà rikorrenti;

5) Tiddikjara li l-intimata Melita Mamo m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtiha l-liġi sabiex tibqa' fil-kirja tal-fond numru 36, Lissadell Flats, Flat numru 1, Triq il-Kulleġġ, il-Mosta.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal ħamsa minn sitta (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat u wieħed minn sitta (1/6) mis-soċjetà rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur