Il-Qorti tqis illi l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri bħal dawn, min-naħa l-oħra. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċ-ċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, kif ukoll li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà impost fuqhom. F'dan il-każ ġie ppruvat li minkejja li l-kera mħallsa mill-intimata għal diversi snin kienet waħda irriżorja, u minkejja l-emendi leġiżlattivi li pprovdew għall-awment fil-kera permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti xorta waħda mhix qiegħda tirċievi kumpens xieraq u li jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 112/2020 LM

Mary Lourdes Cilia Scapellato (K.I. 338042M)

vs.

Georgia Sammut (K.I. 436934M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-26 ta' Ġunju, 2020 mir-rikorrenti **Mary Lourdes Cilia Scapellato (K.I. 338042M)** fejn issottomettiet dan li ġej:

Il-Fatti fil-Qosor

1.1 Din hija azzjoni ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

1.2 *Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond bl-isem mhux uffiċjali "Tonio House", 58, Victory Street, Qormi, Malta. L-esponenti akkwistat din il-proprjetà wara l-mewt ta' missierha Peter Cilia fit-23 ta' Diċembru, 1983 li mingħandu wirtet wieħed minn sebgħa (1/7) parti ta' nofs indiviż ta' dan il-fond, liema sehem hi ġiet immessa in pussess permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess ta' legati, permuta, bejgħ, rendita vitalizja u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar, 1987 illi permezz tiegħu akkwistat ukoll sitta minn sebgħa (6/7) parti indiviża ta' nofs indiviż ta' dan il-fond mingħand ħutha u akkwistat mingħand ommha Nazzarena Cilia n-nofs indiviż l-ieħor in piena proprjetà wara illi l-istess Nazzarena Cilia rrinunzjat għall-użufrutt li kienet tgawdi fuq l-istess nofs indiviż tal-fond li ma kienx jappartjeni lilha.*

1.3 *Illi din id-dar inbniet minn missier l-esponenti madwar tmienja u ħamsin (58) sena ilu, u ftit wara li din inbniet, dan taha b'titolu ta' kera fl-1962 lil Anthony Sammut li baqa' jgħix fiha sakemm miet f'Jannar 2001. Illi din il-kirja oriġinarjament ingħatat versu l-kanone annwali ta' LM62, illum €144.42.*

1.4 *Illi din id-dar hija kbira u fost affarijiet oħra fiha tlett ikmamar tas-sodda, kċina, u* living room.

1.5 *Illi wara l-mewt tal-inkwilin oriġinali Anthony Sammut, ġo dan il-fond baqgħet tgħix il-mara tiegħu, l-intimata Georgia Sammut.*

1.6 *Illi wara iktar minn erbgħin sena tirċieva kera ta' €144.42 fis-sena, l-esponenti għamlet l-ewwel tentattiv sabiex tawmenta din il-kirja u kienet bdiet proċeduri fl-ismijiet Mary Lourdes Scapellato vs Antonio Sammut (Rikors nru.1/01 A) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi awmentata l-kera. Iżda l-Bord laqa' l-eċċezzjoni tan-nullità tar-rikors minħabba li r-rikors sar skont l-artikolu 14(1) tal-Kap. 69 meta kellha tiġi applikata l-proċedura skont l-artikolu 14(2) tal-Kap. 69, u ddikjara r-rikors irritu u null u llibera lill-intimata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

1.7 *Illi permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fit-12 ta' April, 2005, l-esponenti talbet li l-kera tiġi awmentata għas-somma ta' LM138, illum €321.45 fis-sena, u dan in linea mar-relazzjoni li l-Periti Tekniċi membri tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-AIC Jos. M. Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella, kienu laħqu għamlu fil-kawża msemmija tal-2001.*

1.8 *Illi l-intimata bdiet proċeduri quddiem dan l-istess Bord, din id-darba fl-ismijiet "Georgia armla ta' Antonio Sammut vs Lourdes Scapellato" (Rikors numru 34/05) fejn talbet lil dan il-Bord jiċħad it-talba tal-awment.*

1.9 *Illi matul il-mori ta' din il-kawża, lejn l-aħħar tas-sena 2010, il-partijiet ittransiġew din il-kwistjoni u fis-7 ta' Diċembru, 2010 ġie ffirmat kuntratt illi*

permezz tiegħu mill-ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u ħdax (2011), il-kera ġiet awmentata għal mitejn u tmienja u tmenin euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€288.84) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, illi l-partijiet iċedu l-proċeduri li dak iż-żmien kienu pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dana bla taxxa bejniethom u li l-intimata tħallas l-arretrati tal-kera dovuti minnha għas-snin 2006, 2007, 2008, 2009 u 2010 illi hija kienet naqset li tħallas waqt li kienet għaddejja l-kawża. Il-partijiet qablu wkoll li dan il-ftehim ma jikkostitwixxix novazzjoni iżda l-kirja oriġinali konċessa fl-1962 kienet għadha viġenti bil-pattijiet u kundizzjonijiet oriġinarjament miftiehma salv dak li kien qed jiġi premess.

1.10 *Illi dwar dan il-ftehim, l-esponenti tissottometti bil-qima illi huwa evidenti illi meta aċċettat l-offerta tal-intimata, l-intenzjoni tagħha ma kinitx li tikkonċedi kirja ġdida jew li ġġedded il-kirja oriġinali li kienet ilha mill-1962 iżda biss illi tawmenta l-kera tal-fond de quo u b'hekk jittaffa ftit mill-preġudizzju illi l-esponenti kienet qiegħda tbati minħabba l-liġi mpunjata. Dan jirriżulta ċar mit-test tal-kuntratt.(fn. 1 "Li l-partijiet qed jaqblu wkoll li dan il-ftehim ma jikkostitwixxix novazzjoni u għaldaqstant li l-krija oriġinali hawn imsemmija mogħtija fis-sena elf disa' mija u tnejn u sittin (1962) għadha viġenti bil-pattijiet u kundizzjonijiet oriġinarjament miftiehma salv dak li hawn premess.") Illi wkoll, l-esponenti qablet mal-proposti tal-intimata biss għaliex hija kienet (u għadha) maqbuda f'rabta ta' relazzjoni lokatizja li minnha ma setgħetx toħroġ, jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u dana minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Minħabba dawn l-istess dispożizzjonijiet ukoll, l-esponenti lanqas ma tista' tgħolli l-kirja għal waħda iktar xierqa mingħajr il-permess ta' dan l-istess Bord.*

1.11 *Illi għaldaqstant, meta l-esponenti aċċettat il-proposti tal-intimata dina għamlet hekk għax ma kellhiex għażla oħra u meta daħlet għal dan il-kuntratt, kellha idejha marbutin mal-limitazzjonijiet imposti mill-Kapitolu 69 dwar x'setgħet tistenna, titlob u taċċetta u ma kellha ebda għażla oħra ħlief li taċċetta l-awment ċkejken li imponiet fuqha l-intimata. Barra minn hekk, l-esponenti kienet għajjiet bi proċeduri legali li swewlha ħafna flus li l-esitu tagħhom ma deher xejn favorevoli minħabba l-liġi viġenti u ċioe l-Kap. 69.*

1.12 *Illi kif kien mistenni, dan l-awment żgħir għen ftit biex itaffi l-preġudizzju ekonomiku u morali li qed issofri l-esponenti u illum, disa' snin wara, din il-kirja reġgħet tbiegħdet ħafna mir-realtajiet ekonomiċi tal-lum. Illi minn mindu sar dan il-kuntratt, l-unika awment tal-kera sar fl-2014 bl-operat tal-Kap. 16 u wara sollecitazzjoni tal-esponenti biex il-kera saret ta' tliet mitt euro u erbgħa u tmenin (€300.84) fis-sena, pagabbli tliet xhur bil-quddiem.*

Minn dakinhar 'l hawn ma kien hemm l-awment ieħor tal-kera minkejja li kellu jkun hemm skont il-Kap. 16. Peress li l-esponenti la tista' tittermina l-kirja u lanqas tista' tgħolli l-kera minn jeddha, il-preġudizzju ekonomiku u l-ħsara morali fil-konfront tagħha qiegħed dejjem jiżdied. Illi l-esponenti tikkontendi illi kieku mhux għall-Kap. 69, tista' faċilment tiġbor kera ta' bejn €800 u €1200 fix-xahar għal dan it-tip ta' fond bil-karatteristiċi kollha tiegħu, u ċioe bejn <u>tmien</u> darbiet u <u>tnax-il darba</u> aktar minn kemm qiegħda attwalment tipperċepixxi.

1.13 *Illi b'riżultat ta' dan kollu, l-esponenti qed tiġi mċaħħda mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha, li minnha ġiet ipprivata b'mod obbligatorju u mingħajr kumpens xieraq. Dana huwa bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

1.14 *Illi b'riżultat ta' dan ukoll, l-esponenti qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha, liema proprjetà effettivament tinsab maqbuda fil-pussess ta' ħaddieħor, għal żmien indefinit, bi ħlas ta' kera irriżorja, u b'mod illi kif ser jintwera f'din il-proċedura, ċertament ma jirrispettax ir-rekwiżit tal-bilanċ ġust bejn l-interessi tal-esponenti u dak ġenerali. Illi dana huwa bi ksur tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

1.15 *Illi in oltre, peress illi r-"rimedju" ordinarju mogħti mill-artikolu 4 u 9 tal-Kap. 69, la jimporta l-iżgumbrament tal-fond u l-immissjoni tiegħu lura fil-pussess tal-esponenti u lanqas l-awment fil-kera pagabbli sabiex jirriflettu l-kundizzjonijiet tas-suq, mhux biss tali rimedju mhuwiex wieħed effettiv iżda dawn il-provvedimenti qed jipperpetwaw il-preġudizzju fil-konfront tal-esponenti.*

1.16 *Illi magħdud ma' dan, l-emendi li saru fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att X tal-2009, (li permezz tiegħu daħlu fis-seħħ l-artikolu 1531Ċ li jipprovdi mekkaniżmu ta' awment biss kull 3 snin, u b'mod li ma jistax jeċċedi livell proporzjonali għall-indiċi tal-inflazzjoni), ftit li xejn jgħinu sabiex din is-sitwazzjoni tiġi meljorata u dan għaliex minkejja l-mekkaniżmu li tipprovdi din il-liġi, id-distakk bejn il-kirja pagabbli skont din il-liġi u l-kirja perċepibbli skont is-suq, għadu dejjem qed jikber. Fil-fatt, kif rajna, l-unika awment li pperċepiet l-esponenti kien ta' tnax-il euro (€12) fis-sena. Illi lanqas l-emendi li saru permezz tal-Att XXVII tal-2018 ma jgħinu u dan għaliex dawn ma japplikawx għal dan il-każ peress li hawn non si tratta minn kirja stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi.*

1.17 *Illi minħabba f'hekk, l-esponenti ma għandha ebda triq oħra ħlief li tintavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali u Konvenzjonali u dana sabiex tottjeni dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha, tikseb waqfien għal*

dan il-ksur, u tingħata kumpens xieraq li jirrifletti l-preġudizzju ekonomiku u morali illi din sofriet sa minn meta hija saret sid tal-fond de quo.

<u>2.0 Dwar il-Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

2.1 Illi l-esponenti tissottometti bil-qima illi d-drittijiet fundamentali tagħha, u ċioe li m'għandhiex tkompli tiġi pprivata mill-proprjetà tagħha, b'mod obbligatorju, u mingħajr kumpens xieraq kif sanċit bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema artikolu fost affarijiet oħra jiddisponi illi:

"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 ...".

2.2 Illi meta tiġi kkunsidrata l-ġurisprudenza relatata ma' dan l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, minkejja li jidher li kien hemm evoluzzjoni fil-ħsieb tal-Qrati tagħna, speċjalment dwar il-kwistjoni jekk l-artikolu 37 japplikax fil-kuntest ta' liġijiet li jikkontrollaw il-kera, illum hu paċifiku illi l-intervent tal-iStat fis-suq tal-kera permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinkwadra perfettament f'dan l-Artikolu u li għalkemm f'dawn is-sitwazzjonijiet forsi ma hemmx 'teħid forzuż' iżda biss kontroll ta' użu, dana ma jfissirx illi artikolu 37 ma japplikax. Tant illi fis-sentenza riċenti ħafna tal-31 ta' Mejju, 2019, fl-ismijiet ***George Gauci vs Avukat Ġenerali,*** *il-Qorti Kostituzzjonali (fn. 2 Sentenza ċitata f'Michael Farrugia et vs l-Avukat Ġenerali et, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 8 ta' Ottubru, 2019) għallmet illi:*

"Rigward l-ilment li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għal kull każ odjern għax mhux każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà din il-Qorti tosserva li mis-subinċiż (1) tal-artikolu preċitat joħroġ ċar li din id-dispożizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. <u>Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjetà iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' użu għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens ta' interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha għall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' użu."</u>

2.3 Illi din is-sentenza rribadiet dak illi ntqal fis-sentenza tal-14 ta' Diċembru, 2018, fl-ismijiet ***Alessandra armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul u Avukat Ġenerali.***

2.4 *Illi dan ir-raġunament jista' jiġi rintraċċjat lura għas-sentenza tal-24 ta' Ġunju, 2016 fl-ismijiet* ***Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredità tal-Markiż John Scicluna et vs Avukat Ġenerali et****, fejn il-Qorti Kostituzzjonali għallmet illi:*

"Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll tal-użju 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."

U wkoll fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju, 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi et vs Avukat Ġenerali et (Rik. Kost. 68/2010)*** *ingħad illi:*

"Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni imma jirrigwarda t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesgħa li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom." (fn. 3 Sentenza ċitata fi Clothilde Borg et vs Joseph Muscat et, 31 ta' Ottubru, 2019. Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali))

U wkoll fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et*** *(Rik. Kost. 25/2013) tal-11 ta' Lulju, 2016 ġie mgħallem illi:*

"Din il-Qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-Ewwel Qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

2.5 *Illi l-esponenti tissottometti bir-rispett illi kif ser jintwera fil-kors ta' dawn il-proċeduri, jeżisti nuqqas lampanti ta' proporzjonalità bejn il-piż li hija kostretta ġġorr u kwalunkwe interess ġenerali li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jittenta jipproteġi. Illi prova ta' dan hemm id-distakk wiesa' ħafna u li dejjem qed jikber bejn il-kera perċepibbli mill-esponenti taħt il-Kap. 69 u dik perċepibbli mis-suq ħieles. Prova oħra hija l-fatt illi l-esponenti ma tafx meta – jew jekk qatt xi darba – hux ser terġa' tieħu lura l-proprjetà tagħha.*

2.6 *Illi dan in-nuqqas ta' proporzjonalità diġà wiesa' jispikka iktar meta jittieħed kont tal-fatt illi mir-riċerki jirriżulta illi l-konvenuta mhux biss hija sid ta' proprjetajiet immobbli oħra fejn anke hi tista' potenzjalment tirrisjedi, iżda*

addirittura l-konvenuta hi stess tikri din il-proprjetà lil terzi, taħt ir-reġim liberalizzat tal-kirjiet ta' wara l-1995!

2.7 *Illi fuq l-iskorta ta' din il-ġurisprudenza, l-esponenti tissottometti bil-qima li r-relazzjoni lokatizja imposta fuqha permezz tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u regolata permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta tikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

3.0 Dwar il-ksur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

3.1 *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tikkontendi bil-qima ukoll illi d-dritt tagħha li ma tkunx imċaħħda mit-tgawdija tal-possediment tagħha mingħajr kumpens xieraq huwa tutelat ukoll permezz tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-artikolu jiddisponi 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 għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

3.2 *Illi l-esponenti tissottometti bil-qima illi r-relazzjoni lokatizja li tinsab fiha, liema relazzjoni hija, kif diġà ingħad, ikkaratterizzata mill-fatt illi din la tista' toħroġ minnha u lanqas ma tista' tvarja l-korrispettiv li tirċievi għaliha, qiegħda effettivament tipprivaha milli tgawdi paċifikament il-proprjetà tagħha. Illi għalkemm jista' jiġi argumentat illi din il-privazzjoni qed issir għal skop pubbliku, meta wieħed jikkonsidra d-distakk bejn il-kera perċepibbli skont il-liġi fuq naħa u dik perċepibbli skont is-suq fuq in-naħa l-oħra, jispikka n-nuqqas kbir ta' proporzjonalità bejn l-artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-interess pubbliku illi dawn jistgħu jkunu qed iservu u l-interess tas-sid.*

Illi huwa proprju dan in-nuqqas ta' proporzjonalità illi qed jikkaġuna l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.

3.3 *Illi dan ir-raġunament ma hu bl-ebda mod radikali. Fis-sentenzi fl-ismijiet* ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta****, tas-26 ta' Frar, 2006,* ***Ghigo v. Malta****, tas-26 ta' Settembru, 2006, u* ***Edwards v. Malta****, tal-24 ta' Ottubru, 2006, il-Qorti*

Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kienet diġà esprimiet it-tħassib tagħha dwar kemm il-liġijiet Malin li jikkontrollaw il-kera huma konsistenti mal-Konvenzjoni.

3.4 *Illi imbagħad, fis-sentenza seminali ta'* ***Amato Gauci v. Malta*** *(15 ta' Settembru, 2009 finali 15 ta' Diċembru, 2009) il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet għallmet:-*

"Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck 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 such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden **(see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania (GC) no. 28342/95, §78, ECHR 1999-VII)**.

The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, §50; Mellacher and Others; cited above, §48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September, 1995, §33, Series A no. 315-B).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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. ... Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, (GC). No. 22774/93, §54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, §151).

Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its

exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, *mutatis mutandis,* Hutten Czapska, cited above, §223)..”

...

“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 the 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 imposed 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 (see, *mutatis mutandis,* Hutten-Czapska, cited above §225). 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 of property.” (sottolinjar tal-esponenti)

3.5 *Illi l-Qorti Ewropea esprimiet l-istess fehma fis-sentenza tagħha fil-każ fl-ismijiet **Saliba v. Malta** tat-22 ta’ Frar, 2012 fejn qalet:*

“In the present case, having regard to the applicants’ state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has been subject to successive regimes (possession and use and subsequently public tenure) for sixty years, the meagre amount of acquisition/recognition rent received by the applicants throughout this period, but particularly over the most recent decades, the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. The latter were required to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to third parties (see, *mutatis mutandis,* Hutten-Czapska, cited above, §225, and Amato Gauci, cited above, §63; see also Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq, cited above, §59). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants’ right of property.” (sottolinjar tal-esponenti)

3.6 *Illi wkoll, din l-istess Qorti uriet l-istess konvinċiment fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Aquilina v. Malta** tal-11 ta’ Diċembru, 2014.*

3.7 *Illi matul dawn l-aħħar snin, dan l-insenjament tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem f’dan ir-rigward beda jiġi adottat ukoll mill-Qrati*

*tagħna u fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **"Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et"** tal-11 ta' Mejju, 2017 din l-Onorabbli Qorti diversament ippreseduta għallmet illi:*

"... l-imsemmija tliet regoli tal-Artiklu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftiehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi (sottolinear tal-esponenti). Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dan l-artikolu konvenzjonali.

Il-kejl għal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"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." Illi huwa stabbilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid ikun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilità konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna. F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjetà residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini tal-apprezzament tal-Istat huma wiesgħa peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu kunsiderazzjonijiet ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u għalhekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Leġislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestement bla bażi raġonevoli, u dejjem jekk tinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi użati mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien (sottolinear tal-esponenti)." *(sottolinjar tal-esponenti)*

3.8 *Illi fuq din l-istess skorta, din l-istess Onorabbli Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza iktar riċenti tagħha fl-ismijiet **"Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali"** tal-4 ta' Lulju, 2018 għallmet illi:*

"Issa huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal żmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjetà ta' ċittadini privati. Madankollu,

fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għall-fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-mano libera u inkontrollata li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għall-fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilità għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija." (sottolinear tal-esponenti)

3.9 *Illi dan l-insenjament reġa' ġie applikat fis-sentenza ferm riċenti tas-16 ta' Diċembru, 2019, fl-ismijiet* ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali et****, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) wara li għamlet sinteżi tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, għallmet illi:*

"Kien riaffermat mill-qrati tagħna li l-Art. 1 Prot. 1 huwa msejjes fuq tliet prinċipji: illi għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà; illi l-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għal kondizzjonijiet; u li l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà konformement mal-interess ġenerali.

Kien imsostni mill-qrati tagħna li t-tliet prinċipji għalkemm distinti mhumiex disġunti, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

Kien ukoll ribadit mill-qrati tagħna li kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) il-legalità (ii) l-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) il-bilanċ ġust. Hija vitali ż-żamma ta' proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati mill-Istat u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-persuna. Din il-proporzjon issib ir-*raison d'etre* tiegħu fil-prinċipju tal-"bilanċ xieraq" li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-persuna."

U li

"Dwar din il-kwistjoni, il-Qorti tesprimi ruħha fis-sens illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi li wasslu għall-kirja mill-antekawża tar-rikorrenti, għad li kienu jafu jew messhom kienu jafu li l-kirja eventwalment kienet sejra tkun regolata bil-Kap. 69, u għad li r-rikorrenti kienu jafu meta akkwistaw li kien hemm kirja, b'daqshekk ma jfissirx li r-rikorrenti aċċettaw li kellhom jibqgħu regolati bir-reġim tal-Kap. 69 ladarba x-xejriet fis-soċjetà Maltija nbidlu radikalment miż-żmien meta kien promulgat il-Kap. 69. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem

bħal xi rinunzja tat-tuteli li jinsorġu mill-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni. L-applikazzjoni indiskriminata tal-Kap. 69 għal għexieren ta' snin ġabet żbilanċ sproporzjonat kontra s-sidien, multo magis fil-każ ta' urban property mikri għal finijiet kummerċjali, baqgħet tissussisti sa żminijiet riċenti. L-isvolta li ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-EctHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien."

3.10 *Illi wkoll, l-emendi tal-2009, ftit għenu lill-esponenti u dan għaliex kif għallmet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et** (24/06/2016):*

"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 jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

3.11 *Illi l-esponenti tissottometti bil-qima illi s-sitwazzjoni li tinstab fiha, sitwazzjoni karatterizzata minn telf finanzjarju sostanzjali, rikorrenti u mingħajr ġustifikazzjoni (kif diġà ingħad, mir-riċerka jirriżulta li l-intimata Sammut għandha proprjetà oħra li tista' tirrisjedi fiha, jew tikriha fis-suq ħieles u mill-introjtu tagħha tħallas il-kera ġusta skont is-suq), karatterizzata minn inċertezza, u minn nuqqas ta' rimedju aċċessibbli u effikaċi, qed tilledilha d-drittijiet fundamentali tagħha. Illi l-esponenti ppruvat tasal fi ftehim bonarju mal-intimata Georgia Sammut imma l-isforzi tagħha ma tawx il-frott mixtieq. Illi l-esponenti tissottometti bir-rispett ukoll illi sfortunatament din is-sitwazzjoni mhijiex xi waħda eċċezzjonali u huwa fatt magħruf li jeżistu bosta sidien ta' proprjetajiet li jinstabu fl-istess sitwazzjoni tagħha.*

3.12 *Illi minħabba dan kollu, ir-relazzjoni lokatizja imposta fuq l-esponenti permezz tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u regolata permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta tikser ukoll l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

3.13 *Illi l-esponenti tissottometti bil-qima li dan il-ksur hi responsabbli għalih l-intimata Georgia Sammut u dan għaliex din baqgħet tirrisjedi fil-fond de quo, minkejja li kienet konsapevoli tal-fatt illi l-kirja tagħha kienet tikser id-drittijiet fundamentali tas-sid. Responsabbli ukoll l-Istat illi naqas illi jbiddel il-leġislazzjoni viġenti b'tali mod u manjiera illi tali leżjoni ma tkomplix tippersisti.*

3.14 *Illi sabiex jibda jiġi rrimedjat dan il-ksur, l-esponenti tissottometti bil-qima illi għandha tiġi likwidata a favur tagħha somma flus bħala kumpens għad-danni pekunjarji, danni morali u spejjeż oħra, il-ħlas ta' liema għandu jsir mill-intimati* in solidum *bejniethom.*

3.15 *Illi wkoll, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi dan il-ksur jista' jiġi mwaqqaf definittivament biss bl-immissjoni tagħha lura fil-pussess tal-fond de quo, u ċioe, bl-ordni tal-iżgumbrament tal-intimata Georgia Sammut minn "Tonio House", 58, Victory Street, Qormi, Malta. Illi kif tgħallem l-Onorabbli Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza riċenti tas-27 ta' Awwissu, 2019 fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta*** *(Numru tal-Applikazzjoni 55747/16):*

"There is no doubt that, in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant (as sometimes ordered by the first-instance constitutional jurisdiction, see paragraph 43 in fine above), which measure would have prevented the continuation of the violation."

4.0 It-Talbiet

4.1 *Illi fid-dawl tas-suespost, l-esponenti qiegħda bil-qima titlob lil din l-Onorabbli Qorti illi:*

1. Tiddikjara li l-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jiksru l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tillikwida kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti sa mid-data minn meta l-fond de quo ġie f'idejn l-esponenti;

4. Tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat mill-intimati, in solidum *bejniethom;*

5. Tordna illi l-intimata Georgia Sammut m'għandha l-ebda dritt tkompli fil-pussess tal-fond de quo u tagħtiha żmien perentorju sabiex tiżgombra minnu; u

6. Tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi u r-rimedji l-oħra kollha opportuni li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimata **Georgia Sammut (K.I. 436934M)** (minn issa ’l quddiem “l-intimata Sammut”), li ġiet ippreżentata fit-23 ta’ Lulju, 2020, fejn eċċepiet:

1. ***Fl-ewwel lok**, filwaqt illi l-eċċipjenti tagħraf illi hija għandha interess ġuridiku u allura* locus standi *f’azzjoni ta’ din ix-xorta, hija ċertament ma taħtix għal ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ċertament illi ma għandha tħallas l-ebda kumpens lill-istess rikorrenti kif mitlub fir-raba’ (4) talba tagħha u lanqas ma għandha tbati l-ispejjeż ta’ din il-kawża;*

2. ***Fit-tieni lok**, ir-rikorrenti għandha tagħti prova tat-titolu tagħha u tissostanzja l-istess bid-dokumenti meħtieġa;*

3. ***Fit-tielet lok** jiġi eċċepit illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn u/jew issostni ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha meta hija stess, b’mod għal kollox **volontarju**, iffirmat ftehim privat, ossija dak tas-7 ta’ Diċembru, 2010, biex tiġi awmentata r-rata ta’ kera għal dik ta’ mitejn u tmienja u tmenin euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€288.84), liema ftehim kuntrattwali issa għandu saħħa ta’ liġi bejn il-partijiet* ai termini *tal-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili;*

4. ***Fir-raba’ lok**, u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, iċ-ċirkostanzi partikolari ta’ dan il-każ huma tali li ma jimmeritaw l-ebda sejbien ta’ leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Dawn iċ-ċirkostanzi huma,* inter alia, *(i) il-fatt li l-eċċipjenti hija mara anzjana ta’ sitta u tmenin (86) sena (ii) li tgħix <u>waħidha</u> fil-fond oġġett tal-kawża u (iii) li attwalment qiegħda tiġġieled il-marda tal-kanċer (tumur fil-ħalq). Hemm ukoll (iv) il-fatt illi l-eċċipjenti issa ilha tirrisjedi fil-fond lokat għal dawn l-aħħar tmienja u ħamsin sena (1962).*

   B’hekk jiġi sostnut illi l-liġijiet allegatament vjolattivi tabilħaqq iservu għan leġittimu-soċjali u ġustifikabbli f’soċjetà demokratika. F’dan ir-rigward jiġi rispettosament eċċepit illi kull każ irid jiġi aġġudikat skont il-fatti-speċi partikolari tiegħu, tenut kont tal-fatt illi fis-sistema ġudizzjarja nostrana s-sejbien ta’ leżjoni (ta’ drittijiet fundamentali) m’għandhiex applikazzjoni erga omnes, *u għalhekk huwa frankament irrilevanti x’seta’ jiġi deċiż f’kawżi oħra, diversi minnhom ċitati ir-rikorrenti fir-rikors promutur tagħhom, li ta’ min jgħid li mhux suppost ġew iċċitati skont id-dettami tal-artikolu 159 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;*

5. ***Fil-ħames lok**, ma jistax jingħad illi l-liġijiet viġenti huma vjolattivi tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Anzi l-fatt illi l-leġislatur ħaseb għal żieda fil-kera*

kull tliet snin (art. 1531Ċ tal-Kap. 16) skont l-għoli tal-ħajja, magħdud il-fatt illi din il-kera mhux se tintiret stante li l-eċċipjenti tgħix waħidha kif hawn fuq ingħad, ilkoll jikkontradixxu t-teżi tar-rikorrenti;

6. ***Fis-sitt lok**, u dejjem mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit hawn fuq, jingħad illi l-leġislatur ġia ħaseb għal ċerti rimedji f'ċirkostanzi konsimili, ad eżempju bl-emendi introdotti fil-Kapitolu 158 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, u jkun għal kollox inġust u diskriminatorju għall-esponenti f'każ illi tali rimedji u drittijiet japplikaw biss għal ċerti kategoriji ta' krijiet u mhux oħrajn (bħal dak odjern), u dan kif ser jiġi ampjament ittrattat mill-eċċipjenti;*

7. ***Fis-seba' lok**, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti umilment tikkontendi illi din l-Onorabbli Qorti ma għandha l-ebda setgħa tordna l-iżgumbrament tagħha, u li f'kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju, ir-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv filwaqt li r-rimedju ulterjuri tal-iżgumbrament ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat anke fid-dawl taċ-ċirkostanzi partikolari hawn fuq spjegati;*

8. ***Fit-tmien lok**, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond u eżami aġġudikattiv tal-proporzjonalità bejn l-interessi tal-kontendenti għandu jittieħed kont tad-diversi miljoramenti illi għamlet l-eċċipjenti fil-fond mikri tul dawn is-snin kollha u kif ukoll il-fatt illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha qatt ma wettqu xi forma ta' manutenzjoni fl-istess fond;*

9. ***Finalment**, l-eċċipjenti umilment tirriserva, minn issa, il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta, f'każ illi hija tiġi, intortament u mingħajr ebda ħtija ta' xejn, żgumbrata mill-fond lilha mikri, inkluż li żżomm l-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li jistgħu jsofru.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"), ippreżentata fl-24 ta' Lulju, 2020, fejn eċċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 [recte] *tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà senjatament il-fond bin-numru "Tonio House", 58, Victory Street, Qormi mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qed titlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 3 u 4*

tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 [recte] *tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu u l-iżgumbrament tal-intimata Georgia Sammut.*

1. *Illi l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni;*
2. *Illi in linea preliminari wkoll huwa xieraq u opportun li jiġi ppreżentat il-kuntratt tal-kera oriġinali u anke dak li sar fis-7 ta' Diċembru, 2010 li jirrigwardaw il-fond mertu tal-każ odjern u l-esponent qiegħed jirriserva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ wara li dan jiġi ppreżentat;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*
4. *Illi safejn ir-rikorrenti wirtet il-proprjetà, l-esponent jeċċepixxi illi hi 'daħlet fiż-żarbun' tal-predeċessuri tagħha fit-titlu tal-proprjetà u allura hija marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku kien sar minnha;*
5. *Illi in kwantu l-kuntratt tal-kera oriġinali sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;*
6. *Illi fir-rigward tal-porzjoni illi akkwistat hi, l-esponent isostni illi t-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu r-rikorrent akkwista l-proprjetà in kwistjoni meta kienet ben konxja tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilin u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kinitx edotta minnu;*
7. *Illi in kwantu li fis-7 ta' Diċembru, 2010 ir-rikorrenti u l-inkwilina ffirmaw kuntratt ta' kera ġdid l-esponent isostni illi minn dakinhar 'il quddiem il-kirja ma baqgħetx aktar regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ma tintlaqat bl-ebda liġi speċjali, imma hija regolata esklussivament bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili kif kienu fis-seħħ wara l-emenda tal-1995 li neħħiet għal kollox ir-reġim tal-liġijiet speċjali tal-kera mill-istitut tal-kera għal-lokazzjonijiet miftiehma wara l-1 ta' Ġunju ta' dik is-sena 'l quddiem, u bl-emendi ulterjuri permezz tal-Att X tal-2009;*

8. *Illi mid-data tal-ftehim tal-2010 'il quddiem ma baqax aktar applikabbli il-Kap. 69 għall-kirja de quo u għaldaqstant ir-rikorrenti m'għadhiex fl-impossibilità illi tieħu l-fond lura minħabba d-dispożizzjonijiet tal-liġi;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi illi safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun suġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

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

11. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid in kwistjoni, tant illi fl-2010 reġgħet daħlet f'kuntratt ġdid mal-inkwilina fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-każ odjern;*

12. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

13. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ,*

dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrentiż

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Jannar, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-seduta tal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Provi u riżultanzi

4. Ir-rikorrenti fl-*affidavit* tagħha[1] xehdet li hija proprjetarja tal-fond "Tonio House", 58, Victory Street, Ħal Qormi (minn issa 'l quddiem "il-fond"), li hija akkwistat wara l-mewt ta' missierha Peter Cilia, billi wirtet mingħandu sehem indiviż wieħed minn sebgħa (1/7), filwaqt li s-sitt ishma minn sebgħa (6/7) indiviżi l-oħra hija akkwistathom mill-poter ta' ommha u ta' ħutha tul is-snin. Qalet li l-fond inkwistjoni nbena minn missierha madwar tmienja u ħamsin (58) sena qabel, u ftit wara li missierha bena din il-fond, huwa ttrasferieh b'titolu ta' kera lir-raġel tal-intimata Anthony Sammut, li baqa' jgħix fih sakemm miet f'Jannar tal-2001. Qalet li oriġinarjament il-kirja ngħatat b'*canone* annwu ta' LM62 (€144.42), u din il-kera baqgħet ma żdiditx għal aktar minn tletin sena. Ir-

[1] *A fol.* 32 tal-proċess.

rikorrenti qalet li l-fond inkwistjoni jikkonsisti f'dar kbira bi tliet kmamar tas-sodda, kċina u *living room,* u wara l-mewt tal-inkwilin oriġinali Anthony Sammut, fil-fond baqgħet tgħix il-mara tiegħu, l-intimata. Ir-rikorrenti qalet li wara erbgħin sena li matulhom hija rċeviet kera ta' €144.42 fis-sena, hija ppruvat tara kif dan l-ammont ta' kera seta' jiġi awmentat, u għalhekk bdiet proċeduri kontra l-intimata u r-raġel tagħha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Qalet li l-Bord dak iż-żmien laqa' l-eċċezzjoni tan-nullità tar-rikors għaliex dan kien sar *ai termini* tal-artikolu 14(1) tal-Kap. 69, meta kellu jsir skont il-proċedura kkontemplata taħt l-artikolu 14(2) tal-istess Liġi, u għalhekk iddikjara r-rikors irritu u null u llibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li hija kienet bagħtet ittra uffiċjali lill-intimata fit-12 ta' April, 2005 fejn talbitha li l-kera tiġi awmentata għal LM138 fis-sena (€321.45). Qalet li l-intimata bdiet proċeduri quddiem il-Bord fejn talbet li dan jiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-awment. Qalet li lejn tmiem il-proċeduri mibdija mill-intimata, il-partijiet ittransiġew il-kawża billi ffirmaw kuntratt li permezz tiegħu l-kera ġiet awmentata għal €288.84 fis-sena b'effett mill-5 ta' Marzu, 2011, liema ammont kellu jkun pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, filwaqt li l-intimata intrabtet li tħallas l-arretrati tal-kera dovuti minnha bejn l-2006 u l-2010, għaliex l-intimata kienet naqset milli tħallas tal-kera tul iż-żmien li fih kienet għaddejja l-kawża. Qalet ukoll li l-partijiet qablu li dan il-ftehim ma kellux jikkostitwixxi novazzjoni, u li l-kirja oriġinarjament miftiehma fl-1962 kienet għadha viġenti bil-pattijiet u kundizzjonijiet oriġinarjament miftiehma bejn il-partijiet. Qalet li meta hija aċċettat l-offerta tal-intimata, l-intenzjoni tagħha ma kinitx li hija tikkonċedi kirja ġdida jew li ġġedded il-kirja oriġinali, imma li tawmenta l-kera tal-fond u b'hekk jittaffa ftit mill-preġudizzju soffert minnha tul is-snin. Qalet li hija qablet mal-proposta tal-intimata għaliex hija kienet maqbuda f'relazzjoni lokatizja li ma tistax toħroġ minnha, jekk mhux bil-

permess tal-Bord u dan minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 69. Qalet li minħabba f'dawn id-dispożizzjonijiet, hija lanqas ma tista' tgħolli l-kera għal waħda aktar xierqa mingħajr il-permess tal-Bord. Qalet li għalhekk hija aċċettat il-proposta tal-intimata għaliex ma kellhiex għażla oħra, għajr li taċċetta l-awment żgħir li offriet l-intimata. Qalet ukoll li hija kienet iddejqet tinvolvi ruħha fi proċeduri legali li swewha ħafna flus, u l-eżitu tagħhom xejn ma kien favorevoli għaliha minħabba l-liġi applikabbli. Qalet li issa li għaddew għaxar snin minn dan il-ftehim, il-kirja perċepita minnha hija 'l bogħod mir-realtajiet ekonomiċi preżenti fil-pajjiż, u wara li ġie ffirmat dan il-kuntratt l-uniku awment tal-kera kien dak tal-2014, bl-operat tal-Kap. 16, u wara li hija kienet issolleċitat lill-intimata sabiex il-kera togħla għal €300.84 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Qalet li hija tinsab f'posizzjoni fejn la tista' tittermina l-kirja u lanqas tista' tgħolli l-kera minn jeddha, bi preġudizzju ekonomiku għaliha. Qalet li kieku kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, il-kera tkun ta' madwar €800 - €1200 fix-xahar, imma minħabba dak li jipprovdi l-Kap. 69, hija la tista' tgħolli l-kera u lanqas tista' tittermina l-kuntratt. Ir-rikorrenti qalet li minkejja l-emendi li ddaħħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, is-sitwazzjoni tagħha ftit li xejn tjiebet għaliex għad hemm distakk qawwi bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-kera li hija tista' ddaħħal fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

5. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala espert tekniku ġudizzjarju sabiex jaċċedi fil-fond u jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu mill-1962 sal-2020.

6. L-intimata **Georgia Sammut**, fl-*affidavit* tagħha[2] qalet li hija ilha toqgħod fil-fond mill-1961, u meta miet żewġha fl-2001, il-kera tal-fond kienet ta' €144.42 fis-sena. Qalet li huma kienu krew il-fond mingħand Pietru Cilia,

[2] *A fol.* 141 tal-proċess.

kuntrattur, li kien is-sid ta' blokka b'erba' mezzanini. Spjegat li dak iż-żmien hija u r-raġel tagħha kellhom tlett itfal ta' età tenera, li llum kollha żżewġu u jgħixu għal rashom, filwaqt li hija għandha 86 sena u tgħix f'dan il-fond waħedha. Qalet li permezz tal-iskrittura tas-7 ta' Diċembru, 2010, il-kera ta' dan il-fond żdiedet għal €288.84, u dan kien sar sabiex hija u r-rikorrenti ttransiġew kawża li kienet pendenti dak iż-żmien bejniethom. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha għamlu diversi spejjeż fil-fond, billi fost l-oħrajn bidlu t-twieqi kollha, il-bibien ta' barra u l-poġġaman tal-gallerija tal-ħadid, għamlu l-*membrane* tal-bejt minħabba li kienet qiegħda tiġri ħafna ħsara fis-saqaf, bidlu l-kamra tal-banju, u għamlu manutenzjoni regolari fil-fond għax il-fond issa għandu ħafna żmien. L-intimata qalet ukoll li fil-preżent hija għaddejja minn diversi problemi ta' saħħa, u qiegħda tieħu trattament għall-kanċer, li lkoll qegħdin iwasslu għal diversi spejjeż mediċi għaliha. Qalet li fil-preżent hija tirċievi pensjoni ta' madwar €8,000 fis-sena u għalhekk huwa ferm diffiċli għaliha biex tlaħħaq ma' spejjeż straordinarji. L-intimata qalet li hija tkellmet mar-rikorrenti diversi drabi bil-ħsieb li l-partijiet jaslu biex jiftiehmu fuq rata ta' kera li tkun aċċettabbli għalihom it-tnejn, iżda r-rikorrenti baqgħet tinsisti fuq rati ta' kera li huma astronomiċi u li hija ma tistax tlaħħaq magħhom. L-intimata ppreżentat ukoll kopja tar-rendikont tal-pensjoni li hija rċeviet għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2019 sal-31 ta' Diċembru, 2019[3], flimkien ma' għadd ta' dokumenti u rapporti mediċi dwar il-kundizzjoni li hija qiegħda ssofri minnha.[4]

7. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar** ippreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-7 ta' Ottubru, 2020[5], fejn spjega li huwa żamm aċċess fil-fond fid-29 ta' Settembru, 2020. Spjega li l-fond inkwistjoni huwa mezzanin bi pjan terran, bl-

[3] *A fol.* 142 tal-proċess.
[4] *A fol.* 143 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 147 tal-proċess.

ewwel sular u bl-arja tiegħu. Qal li l-maġġoranza tal-finituri huma dawk li kien hemm oriġinarjament fil-fond meta dan inbena, u qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà fil-preżent huwa ta' madwar €175,000. Il-perit tekniku ġudizzjarju għamel elenku tal-valur tal-kera fis-suq tal-fond bejn l-1962 u l-2020, u wasal għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ bejn l-1962 u l-2020 kellu jkun ta' €102,267.[6]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fil-5 ta' Frar, 2021, ir-rikorrenti qalet li mir-riċerki li hija għamlet dwar l-assi immobiljari tal-intimata, jirriżulta li din għandha diversi proprjetajiet alternattivi fejn tista' tirrisjedi, fosthom terran bl-arja tiegħu ġewwa Triq l-Oratorju, Ħal Qormi, id-dar bl-arja tagħha numru 89 (gia 45), Barracks Street, Ħal Qormi, il-mezzanin bla numru li jismu "Antonia", Misraħ Ġuże Flores, Ħal Qormi, kwart indiviż in piena proprjetà u użufrutt ġenerali fuq it-tliet kwarti l-oħra tal-appartament fil-ħames sular u *penthouse* fuq l-istess appartament, bl-isem 'St. Joseph Flats', Triq il-Wilġa, San Ġiljan, u kwart indiviż in piena proprjetà u użufrutt ġenerali fuq it-tliet kwarti l-oħra tal-blokk bl-isem "Tudor Flats", fi Triq Parades, konsistenti fi tliet appartamenti u garage, ġewwa San Pawl il-Baħar.

9. L-intimata wieġbet għal din in-nota tar-rikorrenti billi permezz ta' nota ppreżentata minnha fis-26 ta' Frar, 2021, qalet li t-terran fi Triq l-Oratorju, Ħal Qormi, kien inbiegħ minnha fil-25 ta' Settembru, 2019 bil-prezz ta' €40,000, u dan il-fond kien jikkonsisti f'remissa. Qalet ukoll li ż-żewġ fondi l-oħra li jinsabu ġewwa Ħal Qormi hija akkwistathom mingħajr il-pussess vakanti u suġġetti għal kirjiet protetti favur terzi. Qalet ukoll li hija m'għandha l-ebda proprjetajiet oħra jew jeddijiet reali jew personali fuq il-fondi l-oħra indikati mir-rikorrenti. L-

[6] *A fol.* 152 tal-proċess.

intimata qalet ukoll li hija tinsab disposta li takkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bil-prezz ta' €175,000, li huwa l-prezz stabbilit mill-perit tekniku ġudizzjarju għax-xiri tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

10. Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala s-sid tal-fond, liema fond hija akkwistat mill-poter ta' missierha, ta' ommha u ta' ħutha permezz ta' diversi atti notarili li saru tul is-snin. Missier ir-rikorrenti, li kien kuntrattur li bena l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kien kera dan il-fond lill-intimata u lir-raġel tagħha fl-1962, bil-kera ta' €144.42 fis-sena, u din il-kera baqgħet qatt ma ġiet varjata għal diversi snin. Ir-rikorrenti qalet li hija kienet bdiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera f'tentattiv sabiex il-kera tiġi awmentata u hija tibda tirċievi kera aktar ġusta, imma l-Bord dak iż-żmien kien iddikjara l-proċeduri mibdija minnha nulli stante li ma sarux abbażi tad-dispożizzjonijiet legali applikabbli għall-każ. Ir-rikorrenti qalet li sussegwentement kienet l-intimata li bdiet proċeduri legali sabiex tassigura li ma jkun hemm l-ebda awment fil-kera, iżda eventwalment il-partijiet ittransiġew dik il-vertenza permezz ta' ftehim iffirmat bejniethom fis-7 ta' Diċembru, 2010, fejn qablu li l-ammont ta' kera għandu jkun ta' €288.24 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Il-partijiet qablu wkoll li dan il-ftehim ma kienx jammonta għal novazzjoni, jew għal kirja ġdida, jew għal tiġdid tal-kirja eżistenti, imma sar biss sabiex jittaffa ftit mill-preġudizzju soffert minnha tul is-snin. Qalet ukoll li hija ma tistax toħroġ minn din r-rabta lokatizja, minkejja li l-ammont ta' kera li hija tirċievi bl-ebda mod ma jirrifletti r-realtajiet ekonomiċi tal-pajjiż illum. Ir-rikorrenti spjegat li kien sar awment ieħor fl-2014, meta l-kera li bdiet titħallas mill-intimata telgħet għal €300.84 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li hija istitwiet dawn il-proċeduri għaliex hija sfat iddeprivata mit-tgawdija tal-proprjetà

tagħha mingħajr ma ngħatat ebda kumpens xieraq, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-liġi applikabbli ma toħloq l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħha bħala s-sid u dawk tal-intimata. Qalet ukoll li l-applikazzjoni tal-artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69 qiegħda tipperpetwa l-preġudizzju ekonomiku soffert minnha. Ir-rikorrenti spjegat li minkejja l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, għad hemm distakk bejn il-kera pagabbli skont il-liġi, li huwa dak li qiegħda tirċievi hija mingħand l-intimata, u l-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. B'żieda ma' dan, qalet ukoll li l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 ma japplikawx f'dan il-każ għaliex ma kien hemm l-ebda titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi preċedenti. Ir-rikorrenti qalet li hija kienet kostretta tiftaħ dawn il-proċeduri minħabba telf finanzjarju sostanzjali, kontinwu u li għalih m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 abbinati mal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, huma leżivi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u talbet lill-Qorti tillikwida l-kumpens dovut u li għandu jitħallas lilha minħabba dan il-ksur. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara wkoll li f'dan il-każ l-intimata m'għandha l-ebda jedd tkompli fil-pussess tal-fond, u talbet lill-Qorti tistabbilixxi terminu perentorju li fih ir-rikorrenti għandha tiżgombra mill-fond.

11. L-intimata **Georgia Sammut**, filwaqt li rrikonoxxiet li għandha *locus standi* f'dawn il-proċeduri, qalet ukoll li hija ma taħti għal ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk hija m'għandha tħallas l-ebda kumpens. Qalet li f'kull każ ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu fuq il-fond. Żiedet tgħid li l-partijiet kienu ffirmaw ftehim bejniethom li l-kera għandha tiġi awmentata għal €288.84 fis-sena, u r-rikorrenti kienet qablet ma' dan. L-intimata spjegat li hija mara anzjana, li tgħix fil-fond waħedha u llum qiegħda ssofri minn diversi problemi ta' saħħa, filwaqt li qalet li hija ilha tgħix f'dan il-

fond sa mill-1962. L-intimata qalet li l-liġijiet applikabbli għaċ-ċirkostanzi tagħha għandhom għan leġittimu soċjali u ġustifikabbli, u li f'dan il-każ m'hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti għaliex il-liġi kif emendata tipprovdi għal żieda fil-kera kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Qalet ukoll li hija tgħix waħedha u għalhekk din il-kirja mhijiex ser tintiret. L-intimata eċċepiet li wħud mil-lanjanzi kkontemplati mir-rikorrenti fir-rikors tagħha ġew rimedjati bl-emendi introdotti għall-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018, u eċċepiet ukoll li f'dan il-każ il-Qorti m'għandhiex setgħa tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond. Qalet li f'dan il-każ kumpens monetarju għandu jkun rimedju suffiċjenti għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti. L-intimata qalet li hija għamlet diversi miljoramenti fil-fond, u f'każ li hija ser tkun kostretta tħallas xi forma ta' kumpens lir-rikorrenti, hija qiegħda żżomm il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern.

12. L-intimat 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-intimat Avukat tal-Istat irtira din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, wara li qies li r-rikorrenti kienet ġabet tali prova. In vista tal-fatt li l-intimata wkoll qajmet eċċezzjoni identika, il-Qorti tqis li f'dan il-każ ir-rikorrenti rnexxielha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond, tenut kont tar-riċerki u d-dokumenti ppreżentati minnha fl-atti ta' dawn il-proċeduri. Barra minn hekk, f'kawżi ta' din ix-xorta, ir-rikorrent mhuwiex rikjest li jġib prova ta' titolu assolut jew oriġinali fir-rigward tal-proprjetà. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[7]:

> "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

[7] P.A. (S.K.), 07.02.2017.

> ta' rivendika (**Ian Peter Ellis et *vs* Avukat Ġenerali et**, Kost. 27.3.2015). 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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Għaldaqstant il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

13. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandha tippreżenta kopja tal-ftehim oriġinali tal-kera, kif ukoll kopja tal-ftehim tas-7 ta' Diċembru, 2010 li l-partijiet iffirmaw wara ftehim bejniethom, u qal li f'dan il-każ m'hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk it-talbiet tagħha għandhom jiġu miċħuda. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li r-rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħha fit-titlu tal-proprjetà, u allura hija marbuta b'dak li għamlu huma daqslikieku kien sar minnha. Qal li f'dan il-każ il-kuntratt oriġinali ta' kera sar wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69, u għalhekk ifisser li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħha daħlu f'dan il-ftehim b'mod volontarju. L-intimat Avukat tal-Istat qal li għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti kienet taf x'jgħid l-intervent leġiżlattiv applikabbli għal dan il-ftehim lokatizju. Żied jgħid li l-ftehim tas-7 ta' Diċembru, 2010 jammonta għal kuntratt ta' kera ġdid, u għalhekk il-kirja inkwistjoni ma baqgħetx regolata bil-Kap. 69, iżda sfat regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli *ai termini* tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex il-Kap. 69 kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Qal li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda teħid tal-pussess tal-proprjetà tar-rikorrenti iżda biss kontroll fl-użu tagħha, u għalhekk għandu jirriżulta li m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd iwettaq il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu

tal-proprjetà, u l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ifassal liġijiet għal skopijiet soċjali. L-intimat Avukat tal-Istat qal li f'dan il-każ dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti u r-rikorrenti m'għandha tingħata l-ebda rimedju ieħor għall-ksur li tallega li sofriet.

14. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") 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."

B'riferiment għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li ladarba f'dan il-każ m'hawnx teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss kontroll fl-użu tagħha, dan l-artikolu tal-liġi ma japplikax għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti. Imma l-Qorti tirrileva li għad li kien hemm żmien meta din verament kienet il-pożizzjoni adottata mill-Qrati tagħna, madanakollu din nbidlet fi żminijiet aktar riċenti. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et *vs.* L-Awtorità tad-Djar et**[8], fejn il-Qorti qalet:

> "L-Avukat Ġenerali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaliex b'ordni ta' rekwiżizzjoni ma hemmx teħid iżda biss kontroll ta' użu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tingħata sa xi żmien ilu iżda riċentement il-Qorti

[8] P.A., 06.10.2016.

Kostituzzjonali wessgħet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' użu, intiż b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jagħmel użu kif jixtieq mill-proprjetà tiegħu allura dan jekwivali għal teħid ta' 'interess' f'dik il-proprjetà u jaqa' fil-protezzjoni mogħtija mill-Kostituzzjoni."

15. F'dan ir-rigward sir riferiment ukoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[9]:

"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."

16. Fil-każ odjern, minkejja li m'għandek l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap. 69 joperaw b'tali mod li t-tgawdija tal-proprjetà mis-sid hija limitata, kemm għaliex għandek kontrolli fuq l-ammont ta' kera li din tista' tirċievi, kif ukoll għaliex hija ma tistax tirrifjuta li ġġedded il-kirja u lanqas ma tista' timponi kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord.[10] Il-Qorti għaldaqstant tirrileva li in vista ta' dawn il-limitazzjonijiet sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà mir-rikorrenti, il-ksur tal-jedd lamentat minnha jaqa' fi ħdan l-iskop tal-protezzjoni kkontemplata bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

---

[9] Q.K., 24.06.2016.

[10] L-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 jipprovdi illi: "Sid il-kera ta' fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skont l-użu jew skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord." L-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili min-naħa l-oħra jipprovdi illi: "Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata ta' kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar , 2010 għandha, fejn din kienet inqas minn €185 fis-sena, titla' għal dan l-ammont."

17. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li din l-azzjoni hija improponibbli għaliex ir-rikorrenti qiegħda tattakka liġi li daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u għalhekk din il-liġi taqa' barra mill-iskop tal-protezzjoni mogħtija bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt jirriżulta li l-Kap. 69 iddaħħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931, u għalhekk ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962.

18. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) Iżżidx max-xorta ta' 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 msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali**:[11]

> "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-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

[11] P.A., 27.02.2020.

19. Il-Qorti tirrileva li għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jaqgħux fl-ambitu tal-protezzjoni pprovduta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, madanakollu r-rikorrenti f'dawn il-proċeduri qiegħda tattakka wkoll il-kostituzzjonalità tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu tal-liġi ddaħħal fil-Kodiċi Ċivili tagħna permezz tal-emendi li ġew introdotti bl-Att X tal-2009. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-azzjoni tar-rikorrenti hija improponibbli sa fejn qed titlob lill-Qorti sabiex tagħmel evalwazzjoni dwar jekk l-imsemmija Att X tal-2009 huwiex leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti jew le.

20. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti daħlu fil-kirja volontarjament, u f'kull każ b'għarfien sħiħ tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li kellhom jirregolaw il-kirja. Il-Qorti tirrileva li dan l-argument spiss jitqajjem kemm quddiem dawn il-Qrati, kif ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasburgu, u l-pożizzjoni ta' dawn il-Qrati dejjem kienet li dan l-argument m'għandux mis-sewwa, kemm għaliex jekk l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti riedu jagħmlu xi forma ta' gwadann mill-fond, dawn bilfors kellhom jikru *ai termini* tal-liġijiet viġenti dak iż-żmien, kif ukoll għaliex l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti u r-rikorrenti nnifisha ma kinux f'pożizzjoni li jipprevedu l-bidliet soċjali u l-progress soċjoekonomiku li kien ser jiġi ġġenerat fil-pajjiż mal-medda tas-snin, u għalhekk żgur li ma setgħux jantiċipaw b'liema mod kienu ser jogħlew il-kirjiet ta' fondi residenzjali f'temp ta' ftit snin. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], peress li jista' jkun ta' siwi biex jiġi indirizzat dak li qiegħed jipprova jqanqal l-intimat Avukat tal-Istat b'din l-eċċezzjoni tiegħu:

[12] P.A., 30.05.2018.

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara **Robert Galea *vs* Avukat Ġenerali et,** 07/02/2017)."

21. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

22. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet et**[13], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll intqal illi:

"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."

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et *vs.* l-Onorevoli Prim Ministru et**[14], intqal illi:

[13] 07.04.2005
[14] P.A., 31.01.2014.

> "... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettiq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-istat fuq l-użu tal-proprjetà u, in kwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità *(lawfulness)*; (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

24. Ir-rikorrenti tqajjem diversi argumenti għalfejn fil-fehma tagħha l-interferenza mill-Istat f'każijiet bħal dawn m'għandhiex titqies li hija legali, jew li saret fl-interess ġenerali, jew inkella li ħolqot bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sid min-naħa l-waħda u l-jeddijiet tal-inkwilina min-naħa l-oħra. Qalet li f'dan il-każ jirriżulta li filwaqt li hija tinsab sprovvista minn ħwejjiġha, l-intimata għandha fuq isimha numru ta' proprjetajiet, uħud minnhom mikrija lil terzi, u għalhekk din ċertament li ma kellhiex bżonn li tibqa' tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri minħabba xi ħtieġa soċjali. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ l-intimata wieġbet li fond minn dawk li semmiet ir-rikorrenti kien jikkonsisti f'remissa li kienet inbiegħet mill-intimata, u żewġ fondi oħra li hija għandha f'isimha jinsabu wkoll mikrija b'kirjiet protetti favur terzi. L-intimata ċaħdet li għandha proprjetajiet oħra f'isimha, imma fi kwalunkwe każ jirriżulta li l-intimata m'għadx għandha bżonn akkomodazzjoni soċjali, għaliex saħansitra offriet li takkwista dan il-fond bil-prezz ta' €175,000, għalkemm qalet li hija tista' tagħmel dan biss għaliex offrew li jgħinuha uliedha. Imma l-Qorti tqis illi l-mertu proprju tal-kawża mhux jekk ir-rikorrenti għandhiex bżonn il-fond minħabba raġunijiet soċjali, imma jekk bl-intervent leġiżlattiv li wassal biex l-intimata tibqa' protetta fil-kirja bil-ħlas ta' kera irriżorja, il-leġiżlatur ħarisx l-interessi tas-sidien bl-istess mod kif ħaseb biex jipproteġi l-interessi tal-inkwilini sabiex dawn ikollhom saqaf fuq rashom.

25. Il-Qorti tqis illi l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri bħal dawn, min-naħa l-oħra. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċ-ċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, kif ukoll li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà impost fuqhom. F'dan il-każ ġie ppruvat li minkejja li l-kera mħallsa mill-intimata għal diversi snin kienet waħda irriżorja, u minkejja l-emendi leġiżlattivi li pprovdew għall-awment fil-kera permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti xorta waħda mhix qiegħda tirċievi kumpens xieraq u li jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Dan ġie ampjament ippruvat bir-rapport redatt mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fejn ta dettalji dwar id-diskrepanzi bejn il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà u dak li r-rikorrenti qiegħda tirċievi u rċeviet tul is-snin li matulhom dan il-fond kien okkupat mill-intimata.

26. Il-Qorti sejra tagħmel riferiment għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li l-ftehim iffirmat mill-partijiet fis-7 ta' Diċembru, 2010 jammonta għal kuntratt ta' kera ġdid, u għalhekk il-kirja ma baqgħetx regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda mill-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tagħmilha ċara li l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet kien jeskludi bl-aktar termini ċari li dan il-ftehim kellu jitqies bħala xi forma ta' novazzjoni jew ftehim ġdid, u l-ħsieb wara dan il-ftehim kien sabiex ir-rikorrenti tirċievi awment ċkejken bi tpattija għall-preġudizzju li kienet ilha ssofri. Fil-fatt il-klawsola 5 tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet tipprovdi illi, "Il-partijiet qed jaqblu wkoll illi dan il-ftehim ma jikkostitwixxix novazzjoni u għaldaqstant li l-kirja oriġinali hawn imsemmija mogħtija fis-sena 1962 għadha viġenti bil-pattijiet u kundizzjonijiet

oriġinarjament miftiehma salv dawk hawn premess." Mit-test ta' dan il-ftehim, għandu jirriżulta b'mod ċar li l-partijiet eskludew għalkollox li dan il-ftehim kellu jikkostitwixxi novazzjoni, jew li l-kirja oriġinarjament ikkuntrattata fl-1962 b'xi mod ġiet estinta, għaliex il-partijiet qablu li dik il-kirja baqgħet viġenti, bl-unika modifika tkun fl-ammont ta' kera mħallas mill-intimata. Irid jintqal li l-ammont ta' kera kif awmentat bl-ebda mod ma jekwipara għall-valur lokatizju tal-fond fiż-żmien li fih ġie ffirmat dan il-ftehim, u għalhekk ir-rikorrenti xorta baqgħet preġudikata finanzjarjament minkejja li resqet għal dan il-ftehim. Irid jintqal ukoll li l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili fl-1995 bl-ebda mod ma kienu maħsuba biex jirregolaw kirjiet li kienu regolati bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-eċċezzjoni sollevata li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni mhijiex sejra tintlaqa'.

27. Skont dak li rrelata l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-rapport tiegħu, jirriżulta li mal-medda tas-snin bejn l-1962 u l-2020 id-differenza bejn dak li ħallset l-intimata lir-rikorrenti bħala kera tal-fond, u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà, kienet tammonta għal €91,972.02. Il-Perit Mario Cassar stabbilixxa li bejn l-1967 u l-1971, l-kera ġusta għal dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kienet ta' €359 fis-sena, bejn l-1972 u l-1976, il-kera ġusta kienet €469 fis-sena, bejn l-1977 u l-1981, il-kera ġusta kienet ta' €613 fis-sena, bejn l-1982 u l-1986 il-kera ġusta kienet tammonta għal €810 fis-sena, bejn l-1987 u l-1991 il-kera ġusta kienet ta' €1,047 fis-sena, bejn l-1992 u l-1996 il-kera ġusta kienet ta' €1,368 fis-sena, bejn l-1997 u l-2001 il-kera ġusta kienet ta' €1,788 fis-sena, bejn l-2002 u l-2006 il-kera ġusta kienet ta' €2,336 fis-sena, bejn l-2007 u l-2011 il-kera ġusta kienet tammonta għal €3,054 fis-sena, bejn l-2012 u l-2016 il-kera ġusta kienet ta' €3,991 fis-sena, bejn l-2017 u l-2019 il-kera ġusta kienet tammonta għal €5,216 fis-sena, filwaqt li għas-sena 2020 il-

kera ġusta kienet tammonta għal €6,125 fis-sena. Minkejja li konsistentement kien hemm dawn iż-żidiet fil-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà, sal-2011 l-intimata baqgħet tħallas l-ammont ta' €144.42 fis-sena. Kien biss fl-2011 li din bdiet tħallas €288.84 fis-sena, kif jirriżulta mill-provi, u dan l-ammont beda jiġi awmentat kull sena fl-2014. Il-ħlasijiet ta' kera li saru mill-intimata kienu jammontaw għal €300.84 fl-2014; €312.84 fl-2015; €324.84 fl-2016; €336.84 fl-2017; €348.84 fl-2018; €360.84 fl-2019 u €372.84 fl-2020. Dan ifisser li filwaqt li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, ir-rikorrenti kienet iddaħħal is-somma ta' €102,273 f'kera, attwalment l-intimata ħallset l-ammont ta' €10,300.98 f'kera, sabiex b'hekk hemm diskrepanza ta' €91,972.02 bejn dak attwalment perċepit u dak li potenzjalment ir-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku mhux għar-restrizzjonijiet leġiżlattivi imposti fuqha.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali 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 ....".

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

[15] 29.04.2016.
[16] P.A., 27.06.2019.

> "... 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."

30. Il-Qorti tqis illi lanqas emendi li saru fil-Kap. 16 *ai termini* tal-Att X tal-2009, li permezz tiegħu daħal fis-seħħ l-artikolu 1531Ċ, ma jistgħu jitqiesu li b'xi mod irrimedjaw għat-telf finanzjarju sostanzjali tar-rikorrenti tul is-snin. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rikorrenti tinsab fi stat ta' inċertezza, u ilha hekk għal diversi snin, dwar meta hija ser tkun tista' tirriprendi l-pussess tal-fond.

31. Il-Qorti tqis ukoll li mill-provi rriżulta li għalkemm l-intimata llum għandha l-età ta' sitta u tmenin sena, u hija armla bi dħul limitat, hija għandha diversi assi immobiljari reġistrati f'isimha. Jirirżulta wkoll li l-intimata kienet disposta li tixtri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bil-prezz stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, u minkejja li fir-risposta tagħha hija qalet li għamlet diversi miljoramenti f'dan il-fond, il-Perit Cassar kkonstata li l-finituri li hemm fil-fond għadhom fil-parti l-kbira tagħhom dawk li kien hemm oriġinarjament fil-fond meta dan inbena. Fi kwalunkwe każ f'kawżi ta' din ix-xorta, huwa l-Gvern kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat li għandu jagħmel tajjeb għall-kumpens li jiġi likwidat mill-Qorti u mhux l-inkwilina. Il-Qorti tqis li meta jiġi kkunsidrati dawn il-fatturi kollha, il-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali tagħha għandu jkun fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) bħala danni pekunjarji u tlett elef Euro (€3,000) bħala danni morali, biex b'hekk it-total ta' kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għandu jkun fis-somma ta' wieħed u tletin elf Euro (€31,000).

32. Il-Qorti tirrileva wkoll li ladarba ġie deċiż li l-liġijiet li bis-saħħa tagħhom l-intimata Sammut kienet tippretendi li tibqa' protetta fil-kirja, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Sammut ma tistax tibqa' tinvoka dawk il-liġijiet sabiex tingħata protezzjoni fil-kirja. Madanakollu, kif ġie rrilevat f'deċiżjonijiet oħrajn simili, din il-Qorti tqis li dan mhuwiex il-forum kompetenti biex jiddetermina talba għall-iżgumbrament tal-intimata Sammut mill-fond inkwistjoni.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' parzjalment id-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għar-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, imma mhux fir-rigward tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Georgia Sammut, ħlief għall-ewwel eċċezzjoni tagħha li qed tiġi milqugħha sa fejn qalet li m'għandhiex tkun hija li tagħmel tajjeb għall-kumpens li ser jiġi likwidat minn din il-Qorti a favur tar-rikorrenti;**

2) **Tiddikjara li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**

3) **Tiddikjara li l-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-**

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) **Tillikwida kumpens xieraq għall-imsemmi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti fis-somma ta' wieħed u tletin elf Euro (€31,000) għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens;**

5) **Tiddikjara li l-intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li jagħtiha l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 għar-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;**

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

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur