MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Frar, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 290/2020 LM

Giovanna sive Jane Agius (K.I. nru. 0155358(M)); Maria Concetta Camilleri (K.I. nru. 0009057(M)); Mary Anne Vella (K.I. nru. 0370761(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Gaetana Grima (K.I. nru. 222448(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-10 ta' Diċembru, 2020, mir-rikorrenti **Giovanna sive Jane Agius (K.I. nru. 0155358(M)), Maria Concetta Camilleri (K.I. nru. 0009057(M)) u Mary Anne Vella (K.I. nru. 0370761(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **160, Triq il-Ħabbież, Ħal-Qormi (ġja 1, Triq jew Sqaq il-Ġulġlien, Ħal-Qormi).***

2. *Illi huma akkwistaw din il-proprjetà mingħand il-mejta ommhom Antonia armla minn Francis Pace bint Giovanni Camenzuli li mietet fis-6 ta' Marzu 2020 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tal-20 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fejn innominat bħala eredi universali tagħha r-rikorrenti.*

3. *Illi l-fond kien inxtara mill-mejjet nannuhom, missier ommhom, Giovanni Camenzuli b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument A"****.*

4. *Illi Giovanni u Carmela Camenzuli mietu u ħallew prelegat tal-fond imsemmi lil Antonia armla minn Francis Pace il-fond fuq imsemmi skont testment tas-16 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"*** *u testment ieħor tas-27 ta' Ottubru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami,* ***"Dokument C"****.*

5. *Illi b'dikjarazzjoni* causa mortis *tat-30 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Vella, l-wirt tad-decujus Antonia armla minn Francis Pace, omm ir-rikorrenti, ġie denunzjat lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis,* ***"Dokument D"****.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil Mario u Gaetana Grima mis-sebgħinijiet u l-kera li kienet titħallas kienet ta'* ***Lm24.00ċ fis-sena*** *pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

7. *Illi ill-1 ta' Awwissu 1990 il-kera saret Lm25.00ċ fis-sena sal-31 ta' Lulju 2010.*

8. *Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Awwissu 2010, il-kera saret* ***€185.00ċ fis-sena****, u baqgħet togħla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum għandha kera ta'* ***€209 fis-sena.***

9. *Illi l-fond in kwistjoni* ***mhux fond dekontrollat****, kif jirriżulta mid-****"Dokument E"*** *hawn anness.*

10. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Farrugia qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal* ***€209.00ċ*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

11. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

12. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-kontroll tad-*

Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

13. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini Farrugia bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni Ewropea.*

14. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

15. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

16. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottobru 2019;***

17. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

18. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland***

[GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108*);*

19. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

20. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża*** **Amato Gauci vs. Malta** ***– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****;*

21. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndvidwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

22. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima</u>***

et vs Auvkat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 *fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Ġenerali kien dak ta' €35,000.*

23. *Illi fil-kawŻa* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzz-jonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edwar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-senteza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

24. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Farrugia mill-fond* de quo.

GĦALDAQSTANT *ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Farrugia għall-fond 160, Triq il-Ħabbież, Ħal-Qormi (ġja 1, Triq jew Sqaq il-Ġulġlien, Ħal-Qormi) u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet*

tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

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

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagmament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta tal-intimata **Gaetana Grima (K.I. nru. 222448(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Grima'] fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi huwa minnu li l-intimata tiddetjeni l-fond 160, Triq il-Ħabbież, Ħal-Qormi bil-kera kif allegat fir-rikors promotorju;*
2. *Stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eċċipjenti tagħmel tagħha kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenut l-ieħor* nomine.
3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja* de quo *hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija Liġi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġja eżistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.*
4. *Illi konsegwentement, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jiġi invokat fil-każ tal-kirja* de quo *stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
5. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja* de quo *ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda* se mai, *jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjetà.*
6. *Illi l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà* de quo *b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodici Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment*

fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni.

7. *Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u leġittimità tal-Kapitolu 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti.*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri"*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-14 ta' Jannar, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża, oltre li l-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi r-rikorrenti għandhom wkoll jindikaw fit-talbiet tagħhom liema huma dawk l-artikoli fil-liġi li allegatament qegħdin jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom;*

3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

4. *Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu fit-titolu tal-*

proprjetà u allura huma marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnhom;

5. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li,* "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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)..."*;*
6. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*
7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*
8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*
9. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha*

tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

11. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

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

13. *Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

14. *Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom* ai termini *tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw ukoll li saret*

diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

15. *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 odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*
16. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti"

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-15 ta' Jannar, 2021, ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** bħala perit tekniku ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fl-1 ta' Marzu, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Settembru, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi ppreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti kienu wirtu l-fond 160, Triq il-Ħabbież, Ħal Qormi, (ġja 1, Triq jew Sqaq il-Ġulġlien, Ħal Qormi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mingħand ommhom Antonia armla minn Francis Pace, li mietet fis-6 ta' Marzu,

2020[1], u dan bis-saħħa tat-testment tagħha tal-20 ta' Ottubru, 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt.[2] Min-naħa tagħha omm ir-rikorrenti kienet wirtet il-fond mingħand il-ġenituri tagħha Giovanni u Carmela Camenzuli, li kienu ħallewh lilha bħala prelegat permezz tat-testment tagħhom tas-16 ta' Novembru, 1965 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami[3] u permezz ta' testment ieħor tas-27 ta' Ottubru, 1970 fl-atti tal-istess Nutar.[4] L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva sar fit-30 ta' Novembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Daniel Vella.[5] Skont ir-rikorrenti, l-imsemmi fond ilu jinkera lill-intimata u lil Mario Grima sa mis-sebgħinijiet, fejn il-kera oriġinali kienet titħallas fl-ammont ta' Lm24.00ċ fis-sena, u li fl-1 ta' Awwissu, 1990 għoliet għal Lm25.00ċ fis-sena sal-31 ta' Lulju, 2010, meta *ai termini* tal-Att X tal-2009, din reġgħet għoliet għal €185.00ċ fis-sena, u baqgħet togħla kull tliet snin *ai termini* tar-rata tal-inflazzjoni, fejn illum titħallas fl-ammont ta' €209 fis-sena. Skont dikjarazzjoni maħruġa mill-*Land Valuation Office* fl-10 ta' Diċembru, 2020[6], il-fond mhuwiex dekontrollat. Ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm aktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li kienu ġew emendati bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti jirrilevaw li *ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944, huma u anki l-antekawża tagħhom, qatt ma setgħu jikru l-fond skont is-suq lokatizzju. Dan minħabba l-fatt li l-kera ta' fondi mhux dekontrollati kienet regolata permezz tal-Kap. 69, u għaldaqstant dik il-kera ma setgħet qatt tkun aktar mill-valur lokatizju li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914. Jgħidu li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera setgħet tiżdied biss kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indici tal-inflazzjoni

---

[1] Ara att ta' dikjarazzjoni dwar trasferiment *causa mortis* Dok. D *a fol.* 20.
[2] *Ibid.*
[3] Kopja Dok. B *a fol.* 10.
[4] Kopja Dok. C *a fol.* 17.
[5] *Supra.*
[6] Ara Dok. E *a fol.* 44.

skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u l-awment li jmiss kien fl-1 ta' Jannar, 2022. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-protezzjoni li għandha l-intimata Grima permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, mhijiex ġusta u ma żżommux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizzju tal-fond huwa tassew ogħla minn dak li tipprovdi għalih il-liġi, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Isostnu li huma qegħdin iġorru piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta kien ser jittieħed lura l-fond, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni, kif ukoll tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti jsostnu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex il-kera ma tistax tiżdied b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum, għaliex din kienet miżmuma skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] u anki tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), in sostenn tal-argument tagħhom. Jgħidu li ġaladarba m'hemmx *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità, u dan skont dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea f'diversi sentenzi li huma jiċċitaw. Ir-rikorrenti jsostnu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera ifixklu d-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu, u jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà kif ikkontemplat fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jirrilevaw li l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond hija ferm ogħla minn dak li l-liġi tgħid li huma għandhom jirċievu mingħand l-

inkwilin. B'hekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009, jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u dawk konvenzjonali, u għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u konsegwentement emendati, kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti jgħidu li din il-Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f'każijiet li jirrigwardaw lil Malta, fejn filwaqt li rrilevat li m'hemmx dubju dwar id-dover tal-Istat u saħansitra d-dritt li dan jintervjeni biex tiġi assikurata abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi personali, ikkontendiet li s-sid kien qed jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal żmien twil, fejn kien qed jirċievi kera miżera, u dan kien jikkostitwixxi ksur tad-dritt fundamentali in kwistjoni. Hawn ir-rikorrenti jerġgħu jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) sabiex isostnu l-argumenti tagħhom. Huma jagħmlu riferiment partikolari għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali), kif diversament ippreseduta fl-ismijiet **George Olof Attard et *vs.* Avukat Ġenerali** et, fejn il-ksur lamentat kien fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u l-Qorti saħansitra ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin u l-ħlas ta' €700 fix-xahar sa dakinhar li huwa jirritorna l-fond lura lis-sidien. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-istess insenjament huwa applikabbli għall-każ odjern. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li huma għamlu riferiment għaliha, ir-rikorrenti jissottomettu li ma kienx hemm dubju li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk jippremettu li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju xieraq, kif ukoll tordna l-iżgumbrament tal-intimata Grima mill-fond inkwistjoni.

5. L-intimata Grima tilqa' billi fl-ewwel lok tagħmel tagħha kull eċċezzjoni li setgħet tingħata mill-intimat Avukat tal-Istat. Imbagħad tissottometti s-

segwenti eċċezzjonijiet: (1) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] ma jistax jiġi nvokat għaliex il-Kap. 69 kien protett permezz tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (2) il-liġijiet li jirregolaw il-kirja jipprovdu biss għal kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjetà; (3) hija kienet qegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà permezz ta' titolu ta' lokazzjoni kif permess mil-liġi u fl-ammont ta' kera stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kien inħoloq mekkaniżmu għall-awment fil-kera; (4) l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet sabex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u sabiex titwettaq il-politika soċjali u ekonomika tal-Gvern fil-qasam tal-akkomodazzjoni; u (5) l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jissewwa billi titneħħa l-liġi jew permezz tal-iżgumbrament tagħha.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) ir-rikorrenti għandhom jindikaw liema huma l-artikoli fil-liġi li allegatament jiksur d-drittijiet fundamentali tagħhom; fil-mertu (ċ) ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; (d) l-awturi tar-rikorrenti daħlu għall-ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali, u r-rikorrenti sussegwentement daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom; (e) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 huwa protett mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u fi kwalunkwe każ l-imsemmi artikolu kien japplika fejn hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà; (f) huwa magħruf sew li abbażi l-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna stante l-ħtieġa li f'soċjetà demokratika jiġi assigurat żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv; (ġ) bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont tal-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti

tjiebet maż-żmien; (g) il-liġi m'għandhiex tiġi valutata fil-kuntest ta' spekulazzjoni ta' proprjetà, iżda fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (ħ) l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009, jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta; (h) l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu, iżda wara konsultazzjoni serja u qawwija mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta; u (i) għal dak li jirrigwarda l-ilment dwar ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti skont dan l-artikolu; u (j) dikjarazzjoni ta' ksur waħedha għandha tkun suffiċjenti jekk il-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja ta' kuntratt ta' xiri mmarkat bħala Dok. A[7]; (b) kopja tat-testment *unica carta* tan-nanniet materni tagħhom tas-16 ta' Novembru, 1965 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami mmarkata bħala Dok. B[8]; (ċ) kopja tat-testment tan-nanna materna tagħhom Carmela armla minn John Camenzuli mmarkata Dok. Ċ[9]; (d) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni dwar trasferiment *causa mortis* ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Daniel Vella mmarkata Dok D[10]; (e) ċertifikat ta' non-dekontroll immarkat bħala Dok. E[11]; u (f) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali mmarkata bħala Dok. F.[12]

[7] *A fol.* 8.
[8] *A fol.* 10 *et seq.*
[9] *A fol.* 17 *et seq.*
[10] *A fol.* 20 *et seq.*
[11] *A fol.* 44.
[12] *A fol.* 45.

8. Ir-rikorrenti **Giovanna Agius** u **Maria Concetta Camilleri** xehdu permezz tal-proċedura tal-affidavit.[13] Ikkonfermaw li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni li kien ġie għandhom mill-wirt ta' ommhom Antonia Pace li mietet fis-6 ta' Marzu, 2020, u dan permezz tat-testment tagħha tal-20 ta' Ottubru, 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, fejn hija nnominathom bħala eredi universali tagħha. Spjegaw li oriġinarjament il-fond kien inxtara mill-mejjet missier ommhom Giovanni Camenzuli, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku tad-29 ta' Lulju, 1955 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, u hu flimkien ma' martu Carmela Camenzuli ħallewh lil omm ir-rikorrenti bħala prelegat permezz tat-testment tagħhom tas-16 ta' Novembru, 1965 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami u tat-testment li sussegwentement għamlet l-imsemmija Carmela Camenzuli fis-27 ta' Ottubru, 1970 fl-atti tal-istess Nutar. L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li permezz tiegħu ġie denunzjat il-wirt ta' ommhom, sar fit-30 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Daniel Vella. Iż-żewġ rikorrenti qalu li l-fond kien ilu mikri lil Mario u lil Gaetana Grima sa mis-sebgħinijiet, u dak iż-żmien il-kera kienet ta' Lm24.00 fis-sena fejn imbagħad mill-1 ta' Awwissu, 1990 saret Lm25.00 sal-31 ta' Lulju, 2010. Spjegaw kif bil-liġi l-imsemmija kera għoliet mill-1 ta' Jannar, 2010 għal €185.00 fis-sena, u kompliet togħla kull tliet snin, sabiex illum din kienet titħallas fl-ammont ta' €209 fis-sena. Qalu li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat u sostnew li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa sew aktar minn dak stabbilit bil-liġi, liema disposizzjonijiet kienu ġew mibdula xi ftit fis-sena 2009. Ir-rikorrenti ddikjaraw li huma qatt ma setgħu jifhmu lil ommhom meta din kienet tgħid li skont l-avukat u n-nutar tagħha hija ma setgħetx tgħolli l-kera tal-fond aktar minn dak li kien iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914 minħabba l-liġi tal-*fair rent.* Huma esprimew dubju kemm qatt għamlu qliegħ mill-fond meta jittieħdu in konsiderazzjoni t-taxxa tal-qligħ u anki t-taxxa tas-suċċessjoni li

[13] Dok. KM1 a *fol.* 53.

ħallset ommhom u t-taxxa li ħallsu huma meta wirtu l-fond. Għalhekk huma qalu li kienu qegħdin jippretendu li jirċievu kumpens mingħand l-intimat Avukat tal-Istat għad-danni li sofrew matul iż-żmien li l-fond kien okkupat.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Grima li għamlet tagħha kull eċċezzjoni tal-intimat l-ieħor. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki li l-kirja hija mħarsa permezz tal-Kap. 69. Il-Qorti tirrileva li fi proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex l-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, stante li min-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jirriżulta li jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba r-rikorrenti huma tassew sidien tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni. L-istess tgħid fir-rigward tal-kirja li hija s-suġġett tal-ilment tiegħu.

10. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li r-rikorrenti għandhom jindikaw fit-talbiet tagħhom liema huma dawk l-artikoli fil-liġi li huma qegħdin jallegaw li jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti tgħid li ma ssibx li dan huwa proprju neċessarju, meta l-ilment tar-rikorrent huwa

tassew ċar li ma jħalli l-ebda dubju dwar liema disposizzjonijiet tal-liġi allegatament iledu d-drittijiet fundamentali tagħhom.

11. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fejn dawn huma diretti lejn it-tħaddim tal-Kap. 69, għaliex din il-liġi kienet ġiet fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għalhekk hija mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-istess tikkontendi l-intimata Grima fit-tielet u fir-raba' eċċezzjoni tagħha. Il-Qorti diġà f'okkażjonijiet oħra kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[14], u l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll. B'hekk il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimata Grima għandhom jiġu milqugħa.

12. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, dawn tal-aħħar qegħdin jikkontendu li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u ta' dawk il-liġijiet oħra viġenti, l-intimata Grima għandha dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond, filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu jeċċepixxi li ma teżisti l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

13. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprojbixxi d-"*diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza,*

[14] Ara Rik.Kost. nru. 80/19, Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et, 07.05.21.

kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Il-Qorti tikkonsidra li dawn id-disposizzjonijiet ma jħallu l-ebda dubju li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 u għaldaqstant din il-Qorti qegħda tiċħad l-ewwel talba tagħhom fejn din hija magħmula taħt l-Artikolu msemmi, iżda tilqa' t-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

14. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, wara li huma kienu wirtu l-istess mingħand ommhom permezz tat-testment tagħha magħmul fl-20 ta' Ottubru, 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. Ommhom mietet fis-6 ta' Marzu, 2020 u sar l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* quddiem in-Nutar Daniel Vella fit-30 ta' Settembru, 2020. B'hekk ir-rikorrenti saru sidien tal-fond kif mikri lill-intimata Grima b'kera li llum hija ta' €209.00 fis-sena.

15. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

16. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-

użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[15]

17. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed legittimu. Dan ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

18. Fil-każ **James and Others v. UK**[16] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be* "in the public interest". *Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may,* "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The

---

[15] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.
[16] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.

taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[17]

19. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). 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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by 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 authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[18]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizzju annwali ta' €5,425.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2020, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera vera baxxa perċepita mir-rikorrenti, u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien meta saret il-

---

[17] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju, 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.

[18] **Bradshaw and Others *v.* Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar *v.* Malta**[19] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"[i]t is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif sanċit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

21. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs.* Malta**[20], fejn inkiteb illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*

---

[19] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.
[20] 26.09.2006.

> *68. 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).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). 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 applicant's right of property."*

22. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom a disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[21]:

> *"58. 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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by 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 authorities - is a*

[21] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

23. Barra minn hekk il-Qorti għalhekk għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli ghar-rikorrenti appellant:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[22]

24. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu eċċepixxa wkoll li wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, llum ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Iżda kif osservat il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha mogħtija riċentement fil-14 ta' Ottubru, 2021 fl-ismijiet **Baldacchino and Falzon *v.* Malta**[23], l-imsemmija emenda fil-liġi saret wara l-preżentata tar-rikors odjern, u għalhekk ir-rikorrenti ċertament ma setgħux

[22] Cassar *v.* Malta, *Supra.*
[23] App. 30806/19.

jipprevalixxu ruħhom minn kwalunkwe rimedju ta' żieda fil-kera li jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kap. 69.

25. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li l-fond kien ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini, u dan mingħajr impożizzjoni ta' terzi jew xi theddida imminenti u attwali li ġegħlithom jagħmlu dan. Iżda l-Qorti tgħid li għall-kuntrarju, l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla libera f'dak li għamlu, għaliex filwaqt li huma kellhom kull dritt jiddeċiedu li jżommu l-fond u jikruh lil terzi minflok ma jbiegħuh, kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilin u mponiet fuqhom dik ir-relazzjoni fejn huma kienu kostretti li jibqgħu jirċievu l-istess kera għal għexieren ta' snin, salv għal xi awment żgħir, filwaqt li kienu kostretti wkoll li jkomplu jġeddu l-kirja favur l-istess inkwilini. Dan kollu f'suq lokatizzju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €209.00ċ għal €5,425.00 fis-sena 2020, li l-Qorti tqis bħala wieħed sproporzjonat tassew anki f'kuntest tal-obbligi tal-Istat lejn l-interess ġenerali billi jassigura akkomodazzjoni għal kulħadd.

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti. Dan filwaqt li tagħraf li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn iż-żmien bejn id-data meta l-fond ġie għand ir-rikorrenti fit-30 ta' Settembru, 2020 jiġifieri meta huma ffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* u d-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni fl-10 ta' Diċembru, 2020, huwa wieħed qasir, tqis li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju

suffiċjenti. Dan għaliex hemm prova ċara ta' danni ulterjuri sofferti mir-rikorrenti solidalment konsistenti fil-ħlas ta' taxxa dovuta fuq l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis ai termini* tal-Kap. 364, meta huma qegħdin jirċievu biss €209.00ċ fis-sena bejniethom. Magħdud ma' dan il-fatt jirriżulta b'mod inekwivoku u mhux kontestat, li l-intimata Grima għandha dritt indefinit ta' rilokazzjoni.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], 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 fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (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 ....".*

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, 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*

[24] 29.04.2016.
[25] 27.06.2019.

mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

30. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat li hawn ftit li xejn jista' jkun determinanti l-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li sar l-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, għaliex din tal-aħħar saret fi żmien 3 ijiem mid-data tal-att. Iżda xorta waħda jibqa' il-fatt li (a) l-ammont ta' kera li huma setgħu pperċepixxew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit; (b) il-valur tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu kif dikjarat ukoll saħansitra fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis;* u (ċ) it-taxxa li tħallset fuq dan tal-aħħar, għalkemm ukoll ridotta skont il-valur, xorta waħda ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verità jirċievu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

31. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-

[26] 30.09.2016.

danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom 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. Hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn it-30 ta' Settembru, 2020 u l-10 ta' Diċembru, 2020, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €904.00[27], meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk.[28]

32. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tlett mitt Euro (€300) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf ewro (€1,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li l-intimata Grima ma tistax tkun ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti.

34. Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Grima, il-Qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha

---

27 €5425/12x2.
28 €209/12x2=€34.83.

fis-sens li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Grima mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għal din ir-raġuni biss u mhux kif tippretendi l-intimata Grima, għandha tiġi milqugħha s-seba' eċċezzjoni tagħha. L-istess jingħad fir-rigward tal-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

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

1) **Tilqa' il-ħames, il-ħdax (limitatament għall-kwistjoni ta' żgumbrament), it-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tiegħu;**

2) **Filwaqt li tagħmel riferiment għall-ewwel paragrafu tad-decide fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tal-intimata Grima, tilqa' it-tielet, ir-raba' u s-seba' eċċezzjoni tal-intimata Grima, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u l-ħames eċċezzjoni tagħha, u tiċħad is-sitt eċċezzjoni tagħha;**

3) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

4) Tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom il-Qorti, qiegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom b'mod solidali kumpens fis-somma komplessiva ta' elf u tliet mitt Euro (€1,300), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Il-Qorti 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-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur