MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Frar, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 317/2020 LM

Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241(M))

vs.

Therese Cassar (K.I. nru. 217339(M))
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-22 ta' Diċembru, 2020, mir-rikorrenti **Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond **59 gja 57, St. Giosefat, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara,** li hija akkwistat* per via di successione *mingħand il-mejjet*

missierha l-Prokuratur Legali John Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963, u l-istess proprjetà ġiet denunzjata skont denunzja nru. 500/164 (Item 200), skont estratt mill-istess denunzja ***"Dokument A"*** *hawn anness, u l-mejta ommha Mary Zammit li mietet fil-21 ta' Settembru 1983 u l-wirt tagħha ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

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

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Therese Cassar (K.I. 217339M) u/jew l-antekawża minnha, għal dawn l-aħħar cirka sittin (60) sena bil-kera miżera ta'* ***Lm17.00ċ*** *fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta'* ***€209.00ċ*** *fis-sena ai termini tal-Att tal-2009.*

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

5. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Cassar qed tħallas 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-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu ma setgħu 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.*

7. *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.*

8. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Cassar bid-disposizzjonijiet 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-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

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

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

11. *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;***

12. *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' Dicembru 2010.***

13. *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***);*

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

15. *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-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 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-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*;**

16. *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.***

17. *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 jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża* ***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' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

18. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) 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 jigi 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

19. *Illi in vista tal-kaħistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewoprea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri 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 għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Cassar mill-fond* de quo.

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex 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' lokazzjoni indefinita lill-intimata Therese Cassar (K.I. 217339M) għall-fond 59, St. Giosefat, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha 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 u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas 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 mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat ir-risposta tal-intimata **Therese Cassar** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Cassar'], fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett ILLI:

1. *Qabel kollox ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li hija ġiet imkasbra fil-jedd ta' ġidha, u għalhekk, din teħtieġ li qabel xejn tipprova t-titolu tagħha skont il-liġi.*
2. *Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma hix u qatt ma tista' tkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġislamenti li saru tul iż-żmien bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti.*
3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tar-rikorrenti għal-lanjanzi imressqa minnha, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħha.*
4. *Fir-raba' lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, tenut kont li r-rikorrenti qiegħdha tinvoka il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għandu jingħad li r-rikorrenti imkien u qatt ma sofriet teħid forzuż tal-proprjetà. Se mai din il-proprjetà ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forża. Illi allura r-rikorrenti qatt ma tista' tinvoka dan l-artikolu biex fuqu issejjes it-talbiet tagħha. Altrimenti ir-rikorrenti (u/jew l-awturi tagħha), anke bil-ħidma tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġietx imneżża min kull dritt li din għandha fuq il-proprjetà* de quo. *Tabilħaqq u f'każ li l-istess rikorrenti tipprova li hija l-aventi kawża, skont il-liġi, tal-awturi tagħha, it-titolu tagħha jibqa' bla mittiefes anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki tal-kera. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.*
5. *Fil-ħames lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-invokazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija improponibbli. Dan qiegħed jingħad 'l għaliex l-artikolu 45 jitħaddet fuq ilmenti ta' diskriminazzjoni. Għalhekk dan l-artikolu m'għandux lok li jiġi involut f'ċirkustanzi fejn jiċċentraw madwar sitwazzjonijiet ta' kirjiet antiki. Inoltre u fid-dawl ta' dak li ġie ritenut mill-Qrati fosthom anke l-Qorti Ewropea, il-proprjetarji kollha li ġew milquta bl-artikolu 1531G tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jinsabu fl-istess qagħda legali, u li dawn ilkoll ġew u qiegħdin jiġu trattati u milquta bl-istess mod. Din il-lanjanza allegata għalhekk ma tistax tiġi milqugħa.*

6. *Fis-sitt lok, f'dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilina Therese Cassar, tali talba m'għandiex tiġi akkordata min dan il-forum. Jingħad li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta – l-kapitolu li jirregola il-kirja odjerna – jikkontempla diversi ċirkostanzi ordinarji fejn il-kirja maħluqa bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet ta' dan il-Kapitolu, għandha tintemm u meta l-inkwilini għandhom jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond. Tali talbiet għall-eventwali żgumbrament kellhom jiġu ntavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont kif ried l-leġislatur; b'hekk din il-Qorti mhix il-forum kompetenti biex tiżgombra l-inkwilina intimata. Din l-eċċezzjoni għandha tgħodd ukoll anke jekk din l-Onorabbli Qorti kellha issib li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew miksura.*

7. *Fis-seba' lok, u b'rabta mal-premess, mingħajr ebda preġudizzju, fuq l-istess talba għall-iżgumbrament tal-esponenti, għandu jingħad ukoll li din l-Onorabbli Qorti, dejjem trid tara li jsir bilanċ – bejn il-weġgħa tas-sidien u bejn iċ-ċirkustanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bħall-esponenti* de quo. *Inkwilini bħall-esponenti in kwistjoni m'għandhomx jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din l-Onorabbli Qorti hija mogħnija b'setgħat infiniti li forum oħrajn m'għandhomx, iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundmentali inflitta mill-Istat, għandha twassal għall-iżgumbrament ta' mara li llum tgħodd tnejn u tmenin sena. Jekk din it-talba tintalqa', l-iżgumrament awtomatiku tal-inkwilina mingħajr ebda konsiderazzjoni oħra għajr il-leżjoni tad-drittijiet tas-sidien maħluqa mill-Gvern, sejjer iwassal għal ksur tad-drittijiet tal-inkwilina min naħa l-oħra (f'dan is-sens* vide *rikors numru 19/2018MCH, fl-ismijiet* ***Pauline Cilia vs l-Avukat Ġenerali et,*** *deċiża finalment mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2019; rikors numru 245/2019GM, fl-ismijiet* ***Francis sive Frankie Buttigieg vs Avukat Ġenerali et,*** *deċiża finalment mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fid-29 t'Ottubru 2020, u rikors numru 68/19JZM, fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Avukat Ġenerali*** *deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2020 fejn fil-prim'istanza l-Onorabbli Qorti ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini liema ċaħda għall-iżgumbrament ġiet ikkonfermata finalment ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fl-istess ismijiet premessi fis-6 t'Ottubru 2020). B'riferenza għas-sentenza ċitata mir-rikorrenti ossija dik fl-ismijiet George Olof Attard vs l-Avukat Ġenerali (rif. 39/18) jingħad li tali sentena ingħatat kif ingħatat, fis-sens billi ġie ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, 'l għaliex l-inkwilin f'dik il-vertenza kien fi stadju ta' kontumaċja, u jekk wieħed kellu jgħarbel din is-sentenza, wieħed jinnota li l-ebda eċċezzjoni kontra l-iżgumbrament tal-inkwilin ma ngħatat. It-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilina intimata għandha għalhekk tiġi mwarrba.*

8. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri".*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"], li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Jannar, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex turi illi hija s-sid tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur;*
2. *ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiskrulha id-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*
3. *ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
4. *ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
5. *ILLI peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*
6. *Illi, il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-termini konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

7. *ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing, *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

8. *ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. 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 cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable.</u>" *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini 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 lokatiju ta' fond fis-suq ħieles."*;*

9. *ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

10. *ILLi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

11. *ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

12. *ILLI, 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-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. *ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqliq illi dawk l-allegazzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;*

14. ***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

4. Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat **Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-1 ta' Ottubru, 2021, fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi permezz ta' rikors iddatat 12 ta' Lulju, 2021, l-esponent talab l-awtorizzazzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri in vista tal-emedi riċenti fil-liġi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021. Din l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tal-esponent permezz ta' digriet tagħha mogħti seduta stante fis-seduta tad-29 ta' Settembru, 2021;

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq huma s-segwenti:

1. *Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed*

lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa* ***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;".*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-29 ta' Jannar, 2021, ġiet maħtura **l-Perit Elena Borg Costanzi** bħala perit tekniku ġudizzjarju, li ħalfet ir-rapport tagħha waqt l-udjenza tat-3 ta' Marzu, 2021**.**

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

5. Jirriżulta li r-rikorrenti kienet wirtet il-proprjetà in kwistjoni li ġġib in-numru 59 ġja 57 bl-isem "St. Giosefat" fi Triq l-Isqof Labini, Birkirkara, [minn

issa ’l quddiem ‘il-fond’] mingħand missierha l-Prokuratur Legali John Zammit li miet fid-9 ta’ Marzu, 1963 u mingħand ommha Mary Zammit li mietet fil-21 ta’ Settembru, 1983.[1] Skont ir-rikorrenti, l-imsemmi fond ilu jinkera lill-intimata Cassar għal dawn l-aħħar sittin sena, fejn il-kera oriġinali kienet ta’ Lm17.00ċ fis-sena, li llum ġiet awmentata għal €209.00ċ fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Skont dikjarazzjoni[2] maħruġa mill-*Land Valuation Office* fit-22 ta’ Diċembru, 2020, il-fond mhux dekontrollat. Ir-rikorrenti qegħda tikkontendi 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. Tirrileva li *ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944, hija u anki l-antekawża tagħha qatt ma setgħu jikru l-fond skont is-suq lokatizzju. Dan minħabba l-fatt li l-kera tar-residenzi 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. Tgħid li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera setgħet tiżdied biss kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u l-awment li kien imiss kien fl-1 ta’ Jannar, 2022. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-protezzjoni li għandha l-intimata Cassar permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 mhijiex ġusta u ma jżommux 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 tiegħu. Issostni li hija qed iġġorr piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta kien ser

[1] Ara kopja tal-estratt mid-denunzja tat-03.03.64 Dok. A *a fol.* 7.
[2] Ara Dok. B *a fol.* 10.

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 ssostni li hija m'għandhiex 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 billi din kienet miżmuma skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Hija hawn tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'l-Qorti Ewropea'] u anki tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), in sostenn tal-argument tagħha. Tgħid 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 ssostni li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jfixklu d-dritt tas-sid fl-użu tal-proprjetà tiegħu u jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà kif ikkontemplat fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tirrileva wkoll li l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq hija ferm ogħla minn dak li l-liġi tgħid li hija għandha tirċievi 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 konsegwen-tement emendati kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti tgħid li din il-Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f'każi 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 l-individwu 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 terġa' tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), sabiex issostni l-argument tagħha. Hija tagħmel riferiment partikolari għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet **George Olof Attard et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 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. Tikkontendi li l-istess insenjament huwa applikabbli għall-każ odjern. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li għaliha hija għamlet riferiment, ir-rikorrenti tissottometti li ma kienx hemm dubju li hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk tippremetti li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti, kif ukoll tordna l-iżgumbrament tal-intimata Cassar mill-fond in kwistjoni.

6. L-intimata Therese Cassar wieġbet fis-26 ta' Jannar, 2021 fejn eċċepiet is-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha; (b) hija ma tista' qatt tkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas fil-liġi; (ċ) kellu jinżamm il-proporzjon neċessarju billi jiġu kkunsidrati l-mezzi limitati tagħha u l-leżjoni li tali deċiżjoni tista' toħloq fil-konfront tagħha; (d) ir-rikorrenti ma sofriet l-ebda teħid forzuż ta' proprjetà; (e) l-invokazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni hija improponibbli; (f) it-talba għall-iżgumbrament m'għandhiex tiġi akkolta minn dan il-forum; u (ġ) il-Qorti għandha tassigura bilanċ bejn it-tbatija tas-sidien u ċ-ċirkostanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bħalha.

7. L-intimat l-Avukat tal-Istat laqa' billi preliminarjament eċċepixxa li (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha fuq il-fond; (b) għandhom jiġu ndikati l-artikoli tal-Kap. 69 u/jew minn xi att ieħor, li r-rikorrenti

qegħda tallega li huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (d) skont it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; (e) ma setax jingħad li dawk l-artikoli li tilmenta dwarhom ir-rikorrenti ma kienux leġittimi jew ma kienux fl-interess ġenerali; (f) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt; (ġ) fejn hemm interess ġenerali leġittimu, ma setgħetx titpoġġa fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles mal-valur tal-kera li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*; (g) jekk jiġi applikat il-valur lokatizzju tas-suq għal kull binja, tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom; (ħ) l-ilment tar-rikorrenti ma jistax isib rimedju fit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jew billi tiġi żgumbrata l-okkupanti, għaliex ma jistax wieħed jagħraf il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri, biex imbagħad jiddikjara li huma napplikabbli; (h) il-fond inkera skont qbil li ntleħaq bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilina, u ħadd ma mpona fuqhom il-kirja tal-fond li seta' saħansitra jinbiegħ jew jinkera bħala fond kummerċjali; (i) l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu, iżda wara konsultazzjoni serja u wiegħsa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta; u (j) ir-rikorrenti allegat vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali oħra mingħajr ma talbet dikjarazzjoni ta' ksur, b'dana li dawk l-allegazzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

<u>Provi u riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebiet (a) kopja ta' estratt tad-denunzja tal-wirt ta' missierha mmarkata bħala Dok. A [3]; (b)

[3] A *fol.* 7.

ċertifikat ta' non-dekontroll immarkat bħala Dok. B[4]; u (ċ) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali mmarkata bħala Dok. C.[5]

9. Ir-rikorrenti **Catherine Cauchi** xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit.[6] Ikkonfermat li hija kienet il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, liema fond kien ippervjena lilha mill-wirt ta' missierha l-Prokuratur Legali John Zammit, li miet fid-9 ta' Marzu, 1963. Spjegat li l-fond kien ġie denunzjat permezz tad-denunzja nru. 500/1964. Ommha Mary Zammit mbagħad mietet fil-21 ta' Settembru, 1983, u l-wirt tagħha wkoll ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni, b'dana li hija ma kellha l-ebda kopja tad-denunzja. Iddikjarat li l-fond mhux dekontrollat, u dan kien ilu mikri lill-intimata Cassar u/jew l-antekawża tagħha għal dawk l-aħħar 60 sena, għaliex kemm hi u anki missierha dejjem kellhom il-biżgħa li l-Gvern jirrekwiżizzjonah u jieħdu mill-pussess tagħhom, bħal ma ġara ma' proprjetajiet oħra tagħha. Il-kera li kienet titħallas kienet ta' Lm17.00ċ fis-sena, u llum din kienet saret €209.00ċ fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Tikkontendi li s-sitwazzjoni tagħha kienet waħda inġusta doppjament, għaliex mal-mewt ta' missierha u mbagħad wara l-mewt ta' ommha wkoll, hija kienet tenuta tħallas it-taxxa tas-suċċessjoni, li hija baqgħet snin sħaħ sabiex issaldathom, u dan flimkien mal-imgħaxijiet. Għaldaqstant hija kienet qegħda tippretendi kumpens mingħand l-intimat Avukat tal-Istat tal-kera kollha li hija kienet tilfet maż-żmien għal dawk l-aħħar sittin sena li dan kien mikri lill-intimata Cassar.

---

[4] *A fol.* 10.
[5] *A fol.* 11.
[6] Dok. CC1 *a fol.* 32.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Cassar. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Anki l-intimata Cassar eċċepiet li r-rikorrenti għandha tressaq id-debita prova. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li ġġib prova assoluta tat-titolu tagħha, għaliex l-kwistjoni bejn il-partijiet f'dawn il-proċeduri proprjament ma tirrigwardax it-titolu. Dan huwa l-insenjament tal-Qrati Kostituzzjonali li għarfu wkoll l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li hija tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex dan għandu jitpoġġa fid-dubju. Jiġi osservat li l-intimata Cassar ma ressqet l-ebda prova anki permezz tax-xhieda tagħha jew sottomissjoni ulterjuri, sabiex turi li r-rikorrenti mhijiex il-proprjetarja tal-fond. Jiġi rilevat ukoll li kemm l-imsemmija intimata Cassar u anki l-intimat l-ieħor Avukat tal-Istat, naqsu milli jagħmlu kontro-eżami tar-rikorrenti fuq din il-kwistjoni. Il-Qorti għalhekk tiċħad l-eċċezzjonijiet rispettivi tal-intimata Cassar u tal-intimat Avukat tal-Istat.

11. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrenti għandha tindika liema huma dawk l-artikoli mill-Kap. 69 u/jew minn xi Att ieħor li qegħda tallega li jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà. Il-Qorti tgħid li ma ssibx li dan huwa proprju neċessarju, meta l-ilment tar-rikorrenti huwa tassew ċar li ma jħalli l-ebda dubju dwar liema disposizzjonijiet tal-liġi allegatament jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha.

12. Fir-raba' eċċezzjoni tagħha, l-intimata Cassar tgħid li r-rikorrenti mkien u qatt ma sofriet teħid forżuz tal-fond, u dan meħud in konsiderazzjoni li hija

kienet qegħda tinvoka l-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni']. Iżda l-Qorti tirrileva li l-insenjament tagħha dwar l-applikabbilità ta' dan l-artikolu huwa ċar, u meħud wkoll in konsiderazzjoni li fit-talbiet tagħha r-rikorrenti tonqos li tinvoka l-imsemmi artikolu, hija qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Cassar. L-istess jingħad fir-rigward tat-tielet, il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tagħha, fejn il-Qorti tirrileva li saħansitra m'hemm l-ebda riferiment fir-rikors promotur għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

13. 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, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u ta' dawk il-liġijiet oħra viġenti, l-intimata Cassar għandha dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq. Tikkontendi li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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 hija kienet wirtet l-istess mingħand il-ġenituri tagħha. B'hekk ir-rikorrenti saret sid tal-fond kif mikri lill-intimata Cassar b'kera li llum hija ta' €209.00ċ 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."

15. 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.[7]

16. 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. Mhuwiex 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 leġittimu. Dan għaliex 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. Din il-Qorti tgħid li 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

---

[7] Ara **Bradshaw and Others *v.* Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.

il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

17. Fil-każ **James and Others *v.* UK**[8] 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 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"*.*[9]

18. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju 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)."*[10]

[8] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.

[9] 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.

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

19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizzju annwali ta' €6,480 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2020, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera ferm 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, fi sfond fejn saħansitra il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien meta saret il-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. Filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti għadha sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġa' tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha.

20. Fil-każ **Cassar *v.* Malta**[11] 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 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. Tasal biex tgħid li saħansitra ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

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

21. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[12], 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).*
>
> *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 għandha a disposizzjoni tagħha r-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**[13]:

[12] 26.09.2006.
[13] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

"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 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. Għalhekk ukoll il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż 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 ghall-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 għar-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*, 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)."*[14]

24. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu eċċepixxa wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV

[14] Cassar *v.* Malta, *Supra.*

tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Iżda kif osservat il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha riċentement mogħtija fil-14 ta' Ottubru,2021 fl-ismijiet **Baldacchino and Falzon *v.* Malta**[15], l-emenda fil-liġi saret wara l-preżentata tar-rikors odjern, u għalhekk ir-rikorrenti ċertament ma setgħux jipprevalixxu ruħhom minn kwalunkwe rimedju ta' żieda fil-kirja li jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kap. 69. Il-Qorti tgħid li diversi drabi oħra hija għamlet ċar il-pożizzjoni tagħha rigwaard l-applikabbilità ta' dan l-artikolu.

25. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll fil-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, li l-fond kien ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti jew ir-rikorrenti stess, u l-inkwilini, u dan mingħajr impożizzjoni ta' terzi jew xi theddida imminenti u attwali li ġegħlithom jagħmlu dan. Isostni li wara kollox kien hemm diversi toroq oħra li setgħu ġew magħżula, inkluż il-bejgħ tal-fond jew il-kiri kummerċjali tiegħu. 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 li jbiegħuh, kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilin u imponiet fuqhom dik ir-relazzjoni fejn huma kienu kostretti li jibqgħu jirċievu l-istess kera għal għexieren ta' snin salv għal xi awment verament baxx, filwaqt li kienu kostretti wkoll li jkompli jġeddu l-kirja favur l-istess inkwilin. Dan kollu f'suq lokatizzju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €209.00ċ għal €6,480.00 fis-sena 2020, u li l-Qorti tqis bħala waħda sproporzjonata tassew, anki f'kuntest tal-obbliġi tal-Istat lejn l-interess ġenerali billi jassigura akkomodazzjoni għal kulħadd. Tikkonsidra li huwa wkoll pjuttost fieragħ is-suġġeriment li l-fond seta' jinkera għall-

[15] App. 30806/19.

kummerċ, għaliex m'hemm xejn x'jindika fil-provi li l-fond kien tajjeb għall-użu suġġerit, filwaqt li tosserva li xorta waħda l-kera kienet ser tkun soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti stante li hemm prova ċara ta' danni ulterjuri sofferti minnha konsistenti kemm fil-fatt li għal kważi sittin sena hija pperċepiet kera f'ammont ferm inqas minn dak li kien mistħoqq, meħudin in konsiderazzjoni l-valuri lokatizzji ndikati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha *a fol.* 51 tal-proċess, u anki t-taxxa tas-suċċessjoni mħallsa mill-imsemmija rikorrenti fuq in-nofs indiviż tal-fond appartenenti lil missierha u li ppervjena lilha mill-wirt tiegħu.[16]

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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 ....".*

[16] Kopja tad-denunzja a *fol.* 7 *et seq.*
[17] 29.04.2016.

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], 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 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 qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta' kera li hija setgħet ipperċepiet fil-passat u li setgħet ipperċepiet illum li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ipperċepiet, u għaldaqstant ma jistax jitqies li l-kera kienet jew hija waħda ġusta. Tgħid li dan il-fattur, magħdud mal-fatt li ma tirriżulta l-ebda raġuni valida għall-indħil tal-istat fil-każ odjern, joħloq żbilanċ 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 tagħha li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu. M'hemmx għalfejn jingħad li l-inkwilin ma jista' jkun qatt responsabbli għall-azzjonijiet tal-

[18] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

Istat, u għalhekk lanqas ma jista' jiġi kkunsidrat li għandu jagħmel tajjeb għad-danni li jkun sofra s-sid riżultat ta' dawk l-azzjonijiet. Għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Cassar hija ġustifikata.

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-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 tasal għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn id-data rilevanti ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 u t-22 ta' Diċembru, 2020 meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €106,470[19], meta fir-realtà hija rċeviet kera li kienet ferm u ferm inqas minn hekk.

32. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ 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. Iżżid tgħid li l-obbligu hawn kien dejjem tal-Istat, filwaqt li l-inkwilin li ottempora ruħu mal-liġijiet magħmula minn dan tal-aħħar, ċertament qatt ma

[19] 1987-1988:(€585x2) + 1981-1994: (€990x6) + 1995-2000:(€1,710x6) + 2001-2006(€3,420x6) + 2007-2012:(€4,950x6) + 2013-2020: (€6,480x6).

jista' jinżamm responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà spettanti lis-sid.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u tletin elf u ħames mitt Euro (€35,500.00)[20] u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal għaxart elf u mitejn Euro (€10,200)[21], għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, stante li l-intimata Cassar ma tistax tkun ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu, anki dawk ulterjuri;**

2) **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Cassar, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tagħha, filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni;**

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

[20] €106,470÷ 3 bejn wieħed u ieħor €35,500
[21] Bejn wieħed u ieħor maħdum fuq €300 għal kull sena għas-snin bejn 1987 u 2020 it-tnejn inklużi.

4) Tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u dawk non-pekunjarji sofferti minnha l-Qorti qiegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallasha kumpens fis-somma komplessiva ta' ħamsa u erbgħin elf u seba' mitt Euro (€45,700), 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