MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 347/2021 LM

Francis Scicluna (K.I. 5339M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u Maria Tonna (K.I. 328233M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-19 ta' Mejju, 2021 mir-rikorrent **Francis Scicluna** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'), fejn issottometta dan li ġej:

> 1. *Ir-rikorrent huwa sid il-fond bin-numru uffiċjali 54 ġia 12, Triq Kanonku Bonnici, Ħamrun. Din il-proprjetà kien akkwistaha missieru Alfredo Scicluna fiż-żwieġ tiegħu ma' Paulina Scicluna permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Settembru, 1940 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia **(Dok. A)**. Missieru ġie nieqes inqas minn sentejn wara, u l-proprjetà wirtuha r-rikorrent u ommu kif jirriżulta mid-denunzja datata 20 ta' Awwissu, 1942 **(Dok. B)**. Omm ir-rikorrent ġiet nieqsa fl-1983, u l-patrimonju*

kollu tagħha għadda għand ir-rikorrenti kif jirriżulta mid-denunzja datata 2 ta' Frar, 1984 ***(Dok. Ċ)****.*

2. *Il-konvenuta Maria Tonna ilha tgħix fil-fond in kwistjoni mis-snin ħamsin bis-saħħa ta' kuntratt ta' lokazzjoni, u illum għandha jedd tibqa' tgħix hemmhekk bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 u l-Att X tal-2009, u dan versu kera annwali ta' €209 li hija kera minima u irriżorja u li ma tirriflettix il-valur fis-suq. Bis-saħħa tal-istess liġijiet imsemmija, il-konvenuta għandha dritt ta' rilokazzjoni.*

3. *Il-proprjetà in kwistjoni ilha 'il fuq minn ħamsin sena fil-pussess tal-konvenuta Maria Tonna kontra r-rieda tal-esponent u tal-predeċessuri fit-titolu tiegħu, u l-esponent qed jiġi kostrett iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv bħala effett tal-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 u l-Att X tal-2009 billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu mingħajr ebda possibilità ta' kumpens xieraq għat-tali teħid.*

4. *Il-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ferm aktar mill-kera stabbilita bil-liġi kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża bis-saħħa tan-nomina ta' periti nominandi.*

5. *Għaldaqstant minħabba l-operazzjoni tal-liġijiet surriferiti, qed jiġu vjolati d-drittijiet tal-esponent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem minħabba l-kera baxxa u l-impossibilità tat-teħid lura tal-proprjetà.*

6. *Ir-rikorrent m'għandux rimedju effettiv billi ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum, u lanqas ma jista' jieħu lura l-pussess tal-fond.*

Għaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent, il-fatti suesposti flimkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, senjatament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u liġijiet viġenti oħra, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-konvenuta Maria Tonna għall-fond bin-numru uffiċjali 54 ġia 12, Triq Kanonku Bonnici, Ħamrun u jirrenduha impossibbli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu, u b'hekk qed jġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti inter alia bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u liġijiet viġenti oħra, billi ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-*

inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini inter alia tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. *Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat;*

4. *Tiddikjara illi l-konvenuta Maria Tonna m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ta' liġijiet viġenti oħra, sabiex tibqa' fil-kirja tal-proprjetà in kwistjoni.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra l-Avukat tal-Istat.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fl-14 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi in vena preliminari r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe ta'* ***54, ġja 12, Triq Kanonku Bonnici, Ħamrun;***

2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju, is-soċjetà rikorrenti għandu jindika eżattament l-artikoli mill-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li skontu qegħdin jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

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

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont l-**ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħti 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 s-setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex*

titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

6. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

7. *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 cause 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 marġini wiesgħa 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";

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

9. *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 ippubblikata 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 tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

10. *Illi magħdud ma' dan, fl-1 ta' Ġunju, 2021 l-**Att XXIV tal-2021** introduċa l-**Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. Illi l-**artikolu 4A** japplika mingħajr preġudizzju għaż-żieda fil-kera taħt l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u introduċa l-opportunità għas-sidien biex jiftħu proċeduri għall-awment fil-kera li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Fil-bidu ta' dawn il-proċeduri l-Bord huwa obbligat iwettaq it-test tal-mezzi, fejn il-kerrej ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi u wara l-Bord ikun ikkunsidra ċertu provi u sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Bord jista' jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka l-fond u l-Bord jista' jistipula kirja għal dak il-perijodu skont il-każ, din il-kirja tista' tmur oltre t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond. Għaldaqstant taħt **il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat bl-**Att XXIV tal-2021** is-soċjetà rikorrenti għandha rimedju ordinarju fil-liġi;*

11. *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-rikorrent;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat in-Nota tar-rikorrent tat-22 ta' Settembru, 2021, li permezz tagħha dan ċeda l-kawża limitatament fil-konfront tal-intimata Maria Tonna, filwaqt li ddikjara li kien qiegħed iżomm fermi l-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta' Jannar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-kuntratt tad-19 ta' Settembru, 1940 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia, li bis-saħħa tiegħu Alfredo Scicluna kien akkwista s-subutili dominju perpetwu u l-benefikati relattivi fir-rigward tad-dar u t-terran sottopost, fi Triq il-Kanonku Bonnici, il-Ħamrun.[1] Ġiet ippreżentata wkoll kopja tad-denunzja in segwitu għall-mewt tal-imsemmi Alfredo Scicluna[2], u lista ta' assi għall-finijiet tal-ħlas tat-taxxa tas-suċċessjoni.[3]

5. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Francis Scicluna** spjega li huwa l-uniku sid tal-fond 54 ġia 12, Triq Kanonku Bonnici, magħrufa wkoll bħala Sqaq Francesco Bonnici u bħala Canon Bonnici Street, il-Ħamrun [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Qal li l-fond in kwistjoni ġie akkwistat minn missieru Alfredo Scicluna matul iż-żwieġ tiegħu ma' omm ir-rikorrent, permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Settembru, 1940 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia. Ir-rikorrent qal li missieru miet intestat ftit anqas minn sentejn wara, fl-1942, u għalhekk il-proprjetà wirtuha hu u ommu. Kompla jgħid li ommu ġiet nieqsa fl-1983, u l-wirt tagħha ġie regolat b'testment

[1] *A fol.* 3 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 18 *et seq.* tal-proċess.

tat-30 ta' Awwissu, 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, fejn ħalliet lir-rikorrent bħala eredi universali tagħha. Qal li l-fond kien inkera lil omm l-intimata, Tereża Camilleri, fit-12 ta' Marzu, 1958, u kien hemm żmien meta l-kera kienet titħallas lilu direttament. Qal li l-intimata dejjem għexet ma' ommha f'dan il-fond, u wara li ġiet nieqsa Tereża Camilleri, l-intimata baqgħet tgħix fl-istess fond.

6. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Settembru, 2021, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Karl Cutajar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, u dan sabiex jaċċedi fil-fond u jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1958 u d-19 ta' Mejju, 2021, għal intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fit-2 ta' Diċembru, 2021[4], fejn spjega li l-fond qiegħed fuq żewġ sulari flimkien ma' kamra tal-ħasil u l-bejt. Qal li minn spezzjoni viżwali tal-fond, jirriżulta li dan huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u fih is-servizzi neċessarji bħad-dawl, l-ilma u d-drenaġġ. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond in kwistjoni jinsab f'żona residenzjali u l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà fil-preżent huwa ta' €249,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond bejn l-1958 u d-19 ta' Mejju 2021 ivarja minn €165 fis-sena bejn l-1958 u l-1962, u €6,774 fis-sena bejn l-2018 u Mejju, 2021.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

7. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri bħala s-sid tal-fond in kwistjoni, li ilu mikri lill-intimata jew lil membri tal-familja tagħha sa mis-sena 1958. Ir-rikorrent spjega li l-kirja tal-fond in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi timponi fuq is-sidien ċerti restrizzjonijiet bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ewlieni fosthom il-fatt li huwa ma setax jawmenta l-

[4] *A fol.* 56 tal-proċess.

kera skont il-valuri tas-suq, u ma setax jirrifjuta lanqas li jġedded il-kirja li kienet tgawdi l-intimata. Ir-rikorrent spjega wkoll li minkejja t-tibdil li sar fil-liġijiet viġenti tul is-snin, fl-aħħar snin il-fond kien qiegħed jinkera bi ftit aktar minn €200 fis-sena, liema kera kienet qegħda tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonat skont l-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrent sostna li l-protezzjoni li kienet tgawdi l-intimata ma kinitx ġusta għaliex il-liġi ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu bħala sid u l-protezzjoni li l-intimata kienet ilha tgawdi għal bosta snin, partikolarment meta wieħed iqis il-kera baxxa, l-inċertezza tas-sid dwar meta seta' jirriprendi l-fond, liema inċertezza ġiet solvuta biss għaliex l-intimata ċediet minn jeddha l-pussess tal-fond favur is-sid, u l-fatt li l-livell tal-għajxien f'Malta tjieb ħafna fl-aħħar snin, u għalhekk il-kirjiet għolew ukoll. Ir-rikorrent qal li din is-sitwazzjoni wasslet biex m'hemm l-ebda bilanċ bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu bħala sid, u din is-sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. In vista ta' dawn ir-riżultanzi, ir-rikorrent talab li jiġi dikjarat li l-liġi kif imħaddma fil-preżent tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin, u għaldaqstant talab lill-Qorti tiddikjara li l-Avukat tal-Istat għandu jinżamm responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni kollha subiti minnu, inklużi danni morali. Wara li ġew istitwiti il-proċeduri odjerni, l-intimata Maria Tonna minn jeddha kkonsenjat iċ-ċwievet tal-fond lura lir-rikorrent, u għalhekk dan iddikjara li kien qiegħed iċedi kwalsiasi pretensjoni fil-konfront tagħha, u r-rikorrent spjega li huwa kien qiegħed iżomm fermi l-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

8. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrent għandu jġib l-aħjar prova

tat-titolu tiegħu fuq il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent kellu jispjega liema huma l-artikoli tal-Kap. 69 li fil-fehma tiegħu huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħti diskrezzjoni wiesgħa lill-Istat sabiex jilleġisla fl-interess ġenerali, u li f'dan il-każ jista' jingħad li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom l-għan leġittimu li jħarsu l-jedd tal-persuna li jkollha akkomodazzjoni affordabbli. Qal ukoll li l-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009, ġew ippromulgati wara konsultazzjoni vasta ma' diversi partijiet interessati, u fl-1 ta' Ġunju, 2021, ġie ppromulgat l-Att XXIV tal-2021, li huwa intiż biex joħloq bilanċ akbar bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali.

9. Il-Qorti kkonsidrat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat stqarr li kien sodisfatt bit-titolu tar-rikorrent fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk l-eċċezzjoni sollevata minnu f'dan ir-rigward kienet qegħda tiġi irtirata.

10. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li minkejja li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, iċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lura lis-sid mill-inkwilina, il-ksur lamentat mir-rikorrent ilu jiġi mġarrab minnu għal bosta snin, għaliex mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju jirriżulta li lanqas fil-bidu tal-kirja fl-1958 ma kien qiegħed isir ħlas ta' kera li tirrifletti l-valuri tas-suq ta' dak iż-żmien. Il-Qorti hawn tirrileva li ladarba l-ilment tar-rikorrent huwa limitat għal stħarriġ dwar jekk kienx hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent mill-Istat, għandu jinħadem mill-1987 'il quddiem, għaliex dik hija s-sena li fiha daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta].

11. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

12. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[5], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll inkiteb:

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

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

13. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[6], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

[5] 07.04.2005.
[6] 30.07.2015.

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."

14. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[7], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

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

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

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa

[7] 24.06.2016.

marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

15. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[8], il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

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

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

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

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

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

---

[8] 27.02.2020.

16. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

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

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

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

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the

applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

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

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

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

17. In vista ta' dan l-insenjament, il-Qorti tqis illi l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrent jibqa' kkontrollat kemm fir-rigward tal-introjtu li huwa jista' jirċievi mill-kera ta' dan il-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tiegħu, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrent kellu jġorr waħdu l-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min ma kellux mezzi biex jixtri l-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr ebda għajnuna sabiex jagħmel dan mill-Istat. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-promulgazzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69, u dan sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati

jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

18. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn ingħad illi:

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

19. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti f'okkażjonijiet oħra, lanqas l-emendi li saru permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm irid. Din il-Qorti tirrileva li m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrent qiegħed jirċievi attwalment.

20. Il-Qorti tqis illi jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, jiġifieri kemmxejn anqas minn €210 fis-sena rivedibbli kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, u l-

ammont ta’ kera li r-rikorrent seta’ jirċievi li kieku kien possibbli għalih li jikri l-fond skont il-valuri tas-suq miftuħ. Kif irrileva l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-valur lokatizju ta’ dan il-fond mill-1987 sallum, kien ivarja minn €796 fis-sena fl-1987, €1,091 fis-sena għall-ħames snin bejn l-1988 u l-1992, €1,494 fis-sena bejn l-1993 u l-1997, €2,048 fis-sena bejn l-1998 u l-2002, €2,805 fis-sena bejn l-2003 u l-2007, €3,843 fis-sena bejn l-2008 u l-2012, €5,266 fis-sena bejn l-2013 u l-2017, u €6,774 fis-sena bejn l-2018 u l-2021. Mill-provi jirriżulta li fis-snin kollha li dan il-fond ilu mikri, jiġifieri mill-1958 sal-lum, ir-rikorrent daħħal biss €5,000 f’kera. Dan ifisser telf mill-1987 sal-lum ta’ €110,627[9] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li r-rikorrent fl-istess żmien daħħal biss ftit eluf ta’ Euro f’kera minn dan il-fond. Huwa għalhekk li quddiem dan l-iżbilanċ, huwa evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u konsegwentement l-Istat Malti għandu jħallas kumpens lir-rikorrent għal dan it-telf subit minnu.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f’kawżi ta’ din ix-xorta:

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

[9] €796 + €1,091 x 5; €1494 x 5; €2048 x 5; €2805 x 5; €3843 x 5; €5266 x 5 u €6774 x 4 - €110,627).
[10] 29.04.2016.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad 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."

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

24. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkunsidrat il-fattur tat-telf materjali subit minnu mid-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 sal-preżent, konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-inkwilini f'dan il-perijodu, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, il-fattur li b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti li nħoloq bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għandu jitħallas kumpens mill-Istat Malti. Il-Qorti kkonsidrat ukoll dak li kellu xi jgħid l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, fejn sar riferiment għall-Att XXIV tal-2021, li bis-saħħa tiegħu sidien bħar-rikorrenti għandhom jedd imorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u jitolbu awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ,

[11] 27.06.2019.
[12] 30.09.2016.

kif ukoll varjazzjonijiet oħra fil-kundizzjonijiet tal-kera. Il-Qorti qieset li kien biss wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li r-rikorrent għandu jedd jersaq quddiem il-Bord u jitlob żieda bħal din, u dan meta r-rikorrent ilu bosta snin f'sitwazzjoni li qegħda tilledi l-jeddijiet fundamentali tiegħu. Ċertament li l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li hija suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi m'għandhiex tiġi milqugħha.

25. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li huma marbuta ma' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. 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. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kien ikun ta' madwar €110,000, meta fir-realtà r-rikorrent irċieva kera li kienet ferm inqas minn hekk, u kienet tammonta biss għal ftit aktar minn €200 fis-sena. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrent tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien.

26. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli 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 inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

27. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent, il-fatti suesposti flimkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, senjatament il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u liġijiet viġenti oħra, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina għall-fond bin-numru uffiċjali 54 ġia 12, Triq Kanonku Bonnici, Ħamrun, u b'hekk ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;**

2) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija, ir-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li sar parti mil-liġi ta' Malta permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319);**

3) **Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji subiti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u liġijiet viġenti oħra, billi ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;**

4) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji subiti mir-rikorrent, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent s-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf u ħames mitt Euro (€36,500).**

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu interament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur