MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 479/2021 LM

Maria Celina Benn (K.I. nru. 69763(M))

vs.

Avukat tal-Istat
u Emanuela Calleja (K.I. nru. 97738(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Lulju, 2021, mir-rikorrenti **Maria Celina Benn (K.I. nru. 69763(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond* ***12, Triq l-Assunta, Marsa****, li hija akkwistat* per via di successione *mill-eredità tal-mejjet missierha Anthony Mifsud, li miet fil-21 ta' Lulju 2000, skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala* ***"<u>Dokument A</u>"****.*

2. *Illi l-wirt iddevolva fuqha* ab intestato *bħala l-unika wild tiegħu u b'dikjarazzjoni* causa mortis *tas-26 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument B"** hija ddikjarat il-proprjetà lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ħallset it-taxxa relattiva ai termini tal-Liġi.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konjuġi Calleja, llum lil Emanuela armla ta' Vincent Calleja, bil-kera miżera ta' **Lm12.00ċ** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat lilhom mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-mejjet missierha Anthony Mifsud, u dan ċirka sittin sena ilu, u bl-Att X tal-2009 il-kera saret **€209.64ċ** fis-sena, b'awmenti tenwi kull tlett snin skont l-għoli tal-ħajja.*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha 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.*

6. *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.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Calleja 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 lokatizju 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.*

8. *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 deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *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;*

10. *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;***

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

12. *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***);*

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

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 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 tigi 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****;*

15. *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 għal-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 Buttiġieg & 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.***

16. *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 iddeċidiet 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 Avkat 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****.*

17. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede 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 jiġi żgumbrat l-intimat Edgar 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 tal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

18. *Illi in vista tal-każistika 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 jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmija Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti.*

19. *Illi* ai termini *ta' sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fil-kawża Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et, ġie deċiż illi r-rikorrenti għandha dritt titlob id-dannu kollu li hija sofriet mhux biss minn meta akkwistat il-proprjetà per* via di successione, *imma tul iż-żmien kollu li l-fond kien mikri lill-istess intimata Calleja u l-mejjet żewġha għal dawn l-aħħar sittin sena, ossia mill-* ***1 ta' Jannar 1962 sal-31 ta' Mejju 2021.***

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 għaliex 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 qiegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimata Emanuela Calleja (K.I. 97738M) għall-fond 12, Triq l-Assunta, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-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 fiċ-ċirkostanzi.*

(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 tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju 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 pagmament.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-31 ta' Awwissu, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikorrenti ġġib* ***prova*** *xierqa li turi li hija l-* ***unika proprjetarja*** *tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-fond bin-numru 12, Triq l-Assunta, Marsa;*
2. *Illi in vena prelimari wkoll, jeħtieġ illi r-rikorrenti turi kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa tassew soġġett għal* ***kirja protetta*** *taħt id-disposizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*
3. *Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-****terminu oriġinali*** *tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta'* pacta sunt servanda;
4. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodi li matulhom hija ma kinitx is-sid tal-fond in mertu, u ċioé għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellha ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;*
5. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħat bdiet tgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħha xorta waħda ma ġewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
6. *Illi b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-* ***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-****artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". *Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso *tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-****Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009****:*

   (i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;
   (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
   (iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

9. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawn hekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

10. *Illi* ai termini *tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob ukoll li tieħu lura l-post u li ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;*

11. *Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-*

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhiex mistħoqqha;

12. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundmantali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*
13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Emanuela Calleja** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Calleja'] fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett:-

1. *Illi preliminarjament fir-rigward tal-proċeduri odjerni, il-konvenuta Emanuela Calleja, ma tistax titqies li hija l-leġittima kontradittriċi f'din il-kawża kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn ċittadin li jħossu aggravat minn liġi/sitwazzjoni partikolari u l-Istat, u fl-ebda ħin il-konvenuta Emanuela Calleja ma setgħat tikkaġuna dak li qiegħed jingħad mis-sid – l-unika ħaġa li għamlet il-konvenuta Emanuela Calleja kienet li osservat il-Liġijiet viġenti tal-kera. Il-konvenut ma tistax titqis li kienet jew hija l-kaġun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, u ergo bl-ebda mod ma tista' tatieha rimedju għalihom. Għalhekk, il-konvenuta għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fatt li l-konvenuta Emanuela Calleja m'hijiex il-leġittima kontradittriċi huwa rifless ukoll fit-talbiet, fejn jirriżulta li l-ebda talba tas-sid rikorrenti ma hija diretta lejn il-konvenuta Emanuela Calleja, imma lejn l-ordni leġislattiv tal-Istat Malti. Għalhekk il-konvenuta għandha tiġi estromessa minn din il-kawża, stante li ser tkun qed twieġeb għal proċeduri dwar Liġijiet viġenti li hija ma għandha ebda kontroll fuqhom, ergo il-vessatorjetà tal-kawża fil-konfront tal-konvenuta;*
3. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tar-referenza kostituzzjonali, il-konvenuta topponi l-allegazzjonijiet kif avvanzati mis-sid tal-fond numru 12, Triq l-Assunta, Marsa ("il-fond") u tirrileva li ma seħħ l-ebda ksur da parte tagħha tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħha* ai termini *tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

4. *Illi in oltre, u ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, qatt u fl-ebda ħin ma s-sid tista' tikkontendi li b'xi mod jew ieħor sofriet u/jew qed issofri u/jew li d-drittijiet li akkwistat ġew mittiefsa u/jew b'xi mod ieħor ġew imnaqqsa, u dana għaliex kienet l-istess sid u rikorrenti Maria Celina Benn, u primarjament, missierha Anthony Mifsud, illum defunt, li krew il-fond lill-konvenuta għal dawn id-deċenni, fejn il-kera ġiet ukoll awmentata permezz ta' Att X tal-2009 a tenur il-Liġi, u għalhekk ir-rikorrenti kienet ben konsapevoli tas-sitwazzjoni tal-Liġijiet tal-kera;*

5. *Illi l-konvenuta tirrileva li r-rikorrenti wirtet il-fond* de quo *bħala mikri u fid-dikarazzjoni* causa mortis*, ir-rikorrenti iddikjarat l-istess fond u l-valur rispettiv tiegħu bħala tlett elef Lira Maltin (Lm3,000), illum sitt elef disa' mija u tmienja u tmenin Ewro (€6,988). Ir-rikorrenti wirtet il-kirja tal-fond* de quo*, u aċċettat il-fond fl-istat legali li jikkomprendih;*

6. *Illi ma jeżistux il-kawżali ta' żgumbrament stante li l-konvenuta dejjem aderixxiet ruħha skrupolożament mal-obbliġi tal-kirja inkluż li l-konvenuta dejjem ħallset il-kera, bl-aħħar kera aċċettata mis-sid kienet għall-perijodu ta' sena mill-għoxrin (20) ta' Novembru 2020 sad-dsatax (19) ta' Novembru 2021 fl-ammont ta' mitejn u għaxar Ewro (€210.00), kopja tal-irċevuta tal-aħħar ħlas ta' kera hija annessa u mmarkata bħala* ***Dokument A****;*

7. *Illi huwa biss jekk il-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li jista' jġib miegħu l-iżgumbrament u r-rikorrenti diġà ntavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik nru 343/2021) fl-ismijiet Benn Maria Celina v Calleja Emanuela et a tenur tal-Att XXIV tal-2021;*

8. *Illi l-allegazzjonijiet tas-sid kif dedotti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni huwa okkupat fuq bażi legali* ai termini *tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Kap 69 għadu fis-seħħ u jifforma parti mil-Liġijiet ta' Malta. Mhux biss, imma l-istess Kap 69 għadu kif ġie emendat bl-Att Nru XXIV tal-2021, fejn permezz ta' artiklu 4A, sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Din l-emenda għall-Kap 69 iddaħlet proprju sabiex l-inkwilin ikompli jgawdi mill-protezzjoni li jagħtih Kap. 69;*

9. *Illi kieku għall-grazzja tal-argument, u għall-grazzja tal-argument biss, stante li l-iżgumbrament mhux wieħed mit-talbiet u mhux fil-mansjoni kostituzzjonali, kellha r-rikorrenti tingħata f'din l-istess kawża ta' mansjoni kostituzzjonali, bħala wieħed mir-"rimedji", l-iżgumbrament tal-inkwilina Emanuela Calleja, din, min-naħa tagħha, tkun waqgħet vittma ta' diversi vjolazzjonijiet tad-*

drittijiet tagħha taħt l-istess Kostituzzjoni ta' Malta. Hemm bilanċ fid-drittijiet kostituzzjonali kemm tas-sid kif ukoll tal-inkwilin li jkun qiegħed jokkupa fond b'titolu validu skont il-liġi;

10. *Illi l-provvedimenti tal-Kap 69 ma jipprivawx lis-sid mill-proprjetà tiegħu u ma jikkostitwixxux teħid forzuż tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;*

11. *Illi sabiex jingħad li kien hemm teħid sforzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, meta fil-każ odjern l-Istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sid* qua *proprjetarji tal-fond* de quo;

12. *Illi* ai termini *tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjetà;*

13. *Illi l-konvenuta tisħaq li ma għandha tidħol fl-ebda spiża f'din il-litigazzjoni bejn is-sid rikorrenti u l-Istat, u minn issa qiegħdha żżomm lir-rikorrenti responsabbli għall-ispejjeż kollha li għamlet u li għad ikollha tagħmel, kif ukoll iżżommha responsabbli għat-tbatija fiżika, psikoloġika u morali li qiegħda tidħol fiha minħabba din il-kawża. Jekk din hija verament kawża purament kostituzzjonali, u m'hijiex fl-istess ħin kawża ta' żgumbrament, il-konvenuta setgħet faċilment titħalla barra mill-ġudizzju;*

14. *Illi għaldaqstant u in vista tas-suespost, il-konvenuta titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha billi ssib li inizjalment li l-konvenuta m'hijiex il-leġittima kontradittriċi, iżda u f'kull każ, li ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid rikorrenti* ai termini *tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li għalhekk il-konvenuta ma għandiex tiġi żgumbrata, ma għandiex tiġi kkundannata għall-ħlas ta' xi kumpens jew ta' xi danni, u wisq anqas m'għandiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża, tant li fit-talbiet tagħha r-rikorrenti qed titlob il-kumpens u danni mill-Avukat tal-Istat.*

Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti in subizzjoni"

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2021, ġie maħtur **il-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fit-18 ta' Novembru, 2021, kif ukoll rat ir-rapport addizzjonali tiegħu fejn wieġeb għad-domandi magħmula lilu in eskussjoni, u anki ir-rapport korrettorju tiegħu, ippreżentati flimkien fid-29 ta' Diċembru, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Marzu, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimati.

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti kienet wirtet il-fond 12, Triq l-Assunta, Marsa, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mingħand missierha Anthony Mifsud, li miet intestat fil-21 ta' Lulju, 2000.[1] Id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva saret fis-26 ta' Settembru, 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone.[2] Skont ir-rikorrenti l-imsemmi fond ilu jinkera lill-intimata Calleja flimkien ma' żewġha l-mejjet Vincent Calleja, għal dawn l-aħħar sittin sena, fejn il-kera oriġinali ta' Lm12.00ċ kienet għoliet għal €209.64ċ fis-sena wara l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, b'awmenti sussegwenti kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja, li r-rikorrenti tgħid huma tenwi. Skont dikjarazzjoni maħruġa mill-*Land Valuation Office* fit-12 ta' Lulju, 2021, il-fond mhuwiex dekontrollat.[3] Tirrileva li *ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944, hija u anki l-antekawża tagħha ma setgħu qatt jikru l-fond skont is-suq lokatizju. Dan għaliex il-kera tar-residenzi ta' fondi mhux

[1] Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt Dok. A *a fol.* 9.
[2] Kopja vera tal-oriġinal Dok. B *a fol.* 10.
[3] Ara Dok. C *a fol.* 11.

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. Ir-rikorrenti tgħid li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera tista' tiżdied biss kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indici 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, iżda tinsisti li l-awmenti huma tenwi għall-aħħar. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-protezzjoni li għandha l-intimata Calleja permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, mhijiex ġusta u l-imsemmija disposizzjonijiet ma jżommux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizju 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 Ewropea'] u tal-Artikolu 6 tiegħu. Ir-rikorrenti ssostni li hija qegħda ġġorr piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta kien ser jittieħed lura l-fond, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni, kif ukoll tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina. 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 tallum, 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 'il-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 hija tiċċita għal darb'oħra. Ir-rikorrenti tinsisti li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jfixklu d-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà kif ikkontemplat fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti tirrileva li l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond, 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 u dawk konvenzjonali tar-rikorrenti, u għandhom jiġu ddikjarati anti-kostituzzjonali u anti-konvenzjonali u konsegwentement emendati kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti tgħid li l-imsemmija Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f'każijiet li jirrigwardaw lil Malta, fejn filwaqt li rrilevat li m'hemmx dubju dwar id-dover tal-Istat u saħansitra d-dritt li dan jintervjeni biex tiġi assikurata abitazzjoni affordabbli lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu 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-argumenti 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 tagħmel riferiment, ir-rikorrenti tissottometti li ma kienx hemm dubju li hija qegħda ssofri minn 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 tagħtiha dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, u billi wkoll tillikwida kumpens u danni sofferti minnha, li għandhom jitħallsu mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat laqa' għal dan billi preliminarjament eċċepixxa li (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova xierqa sabiex turi li hija l-unika proprjetarja tal-fond; (b) għandha wkoll turi li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (ċ) ma jistax jinstab ksur fir-rigward tat-terminu oriġinali fid-dawl tal-prinċipju *pacta sunt servanda;* (d) ma jistax ukoll jinstab ksur matul il-perijodu li r-rikorrenti ma kinitx is-sid tal-fond; (e) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet imfissra; (f) ma jistax ikun hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (ġ) skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa magħruf sew li l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna fid-dawl tal-fatt li huwa jista' jiddentifika l-ħtiġijiet tal-interess ġenerali u dawk il-miżuri neċessarji sabiex jiġu ndirizati l-istess; (g) ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sabiex tilmenta minn affarijiet li seħħew qabel it-30 ta' April, 1987, u dan minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319; (ħ) permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69, hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera, li ma tistax madankollu taqbeż 2% fis-sena tal-valur fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha tagħmel it-talba tagħha, u dan iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej, meħud in konsiderazzjoni li fejn hemm

għanijiet leġittimi meħudin fl-interess pubbliku bħal ma huwa l-każ odjern, il-kumpens lis-sid huwa ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq; (h) *ai termini* tal-istess artikolu 4A Kap. 69, ir-rikorrenti tista' titlob ukoll li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilina Calleja ma jistħoqqilhiex il-protezzjoni tal-Istat; u (i) l-Att XXIV tal-2021 waqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet.

6. L-intimata Calleja eċċepiet is-segwenti: preliminarjament (a) hija ma kinitx il-leġittima kontradittriċi, u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) hija ma kisret l-ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti; (ċ) ir-rikorrenti stess u primarjament missierha l-mejjet Anthony Mifsud, kienu krew il-fond lilha fejn r-rikorrenti kienet taf sew bis-sitwazzjoni tal-liġijiet tal-kera; (d) meta wirtet il-fond, ir-rikorrenti wirtet ukoll il-kirja tiegħu; (e) ma teżisti l-ebda kawżali ta' żgumbrament għaliex hija kienet dejjem ottemporat ruħha strettament mal-obbliġi tagħha ta' inkwilina, inkluż billi dejjem ħallset il-kera dovuta; (f) kien biss jekk hija ma kinitx tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li setgħet tiġi żgumbrata mill-fond, u r-rikorrenti kienet fil-fatt intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021 permezz tar-rikors numru 343/2021 fl-ismijiet **Benn Maria Celina *vs.* Calleja Emanuela**; (ġ) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-fond huwa okkupat fuq bażi legali *ai termini* tal-Kap. 69, li kien għadu kif ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, fejn permezz tal-artikolu 4A, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jkunx jeċċedi 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha titressaq it-talba, u anki sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera; (g) jekk għall-grazzja tal-argument kellha ssir ordni għall-iżgumbrament tagħha, l-inkwilina Calleja tkun saret vittma ta'

diversi vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħha taħt il-Kostituzzjoni; (i) il-provvedimenti tal-Kap. 69 jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; (j) fil-każ odjern l-Istat kien biss irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sid; (k) skont il-proviso tas-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabbilixxi dawk il-kriterji applikabbli skont il-fatturi u ċ-ċirkostanzi, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjetà; (l) hija m'għandhiex tbati l-ebda spiża, u setgħet faċilment titħalla barra mill-ġudizzju jekk din hija tassew kawża kostituzzjonali; (m) għaldaqstant il-Qorti għandha tiddikjara li hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi, iżda fi kwalunkwe każ ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, ir-rikorrenti esebiet (a) affidavit tagħha stess immarkat bħala Dok. MCB1[4]; (b) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' missierha Antonio Mifsud immarkat bħala Dok. A[5]; (ċ) kopja vera tal-oriġinal tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-26 ta' Settembru, 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone mmarkata bħala Dok. B[6], fejn il-fond huwa ndikat li kellu l-valur ta' Lm3,000; (d) ċertifikat maħruġ mill-*Land Valuation Office* immarkat bħala Dok. C[7]; u (e) kopja ta' estratt mill-aħħar Reġistru Elettorali mmarkata bħala Dok. D.[8]

[4] *A fol.* 7.
[5] *A fol.* 9.
[6] *A fol.* 10.
[7] *A fol.* 11.
[8] *A fol.* 12.

8. Ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha xehdet li hija kienet proprjetarja tal-fond wara li dan kienet wirtitu mingħand missierha Anthony Mifsud, li miet intestat fil-21 ta' Lulju, 2000. Irrilevat li d-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva saret fis-26 ta' Settembru, 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, fejn hija ddikjarat il-fond lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u ħallset id-debita taxxa skont il-liġi. Skont ir-rikorrenti l-imsemmi fond ma kienx wieħed dekontrollat, u kien ilu jinkera lill-intimata Calleja flimkien ma' żewġha l-mejjet Vincent Calleja, għal sittin sena, fejn il-kera oriġinali ta' Lm12.00ċ kienet għoliet għal €209.64ċ fis-sena wara l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, b'awmenti sussegwenti kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja, li r-rikorrenti tgħid huma tenwi. Ir-rikorrenti ssostni li l-liġijiet l-antiki tal-kera qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha, u ma kien hemm l-ebda dubju li hija sofriet danni riżultanti kbar. Tikkontendi li huma kienu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, għaliex dan ingħata biss kull tliet snin sa mis-sena 2010 'il quddiem, u kien jirrappreżenta ż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni. Dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond kien ferm iktar ogħla. Għalhekk l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuq daharhom, u huma spiċċaw għamlu dak li kien tenut jagħmel il-Gvern permezz tas-*Social Services Department,* filwaqt li nħoloq sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilina. Qalet li l-avukat tagħha spjegalha li hija kellha dritt li tirċievi kemm danni pekunjarji, kif ukoll dawk mhux pekunjarji, f'ammont sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ripetutament ritenut mill-Qorti Ewropea. Magħdud ma' dan kollu kien hemm il-fatt li hija ħallset taxxa tas-suċċessjoni sostanzjali fuq il-fond in kwistjoni, u saħansitra iktar milli hija tista' tirċievi bħala kera matul ħajjitha kollha. Għalhekk hija kienet intavolat il-proċeduri preżenti.

9. Flimkien mar-risposta tagħha, l-intimata Calleja ppreżentat kopja tal-irċevuti tal-kera li ħallset għall-perijodu li jibda fl-20 ta' Novembru, 2020 u li jispiċċa fid-19 ta' Novembru, 2021.

10. Hija wkoll xehdet permezz tal-affidavit, li ppreżentat permezz ta' nota waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021. Hawn ikkonfermat li hija kienet ilha minn qabel l-1995 tikri l-fond mingħand ir-rikorrenti u mingħand missierha Anthony Mifsud, illum mejjet. Fl-istess fond hija kienet għexet ma' żewġha u rabbiet il-familja tagħha fih. Il-kera dejjem ħallsitha lis-sid fil-ħin, u din dejjem ġiet aċċettata mis-sid, filwaqt li dejjem ukoll għamlet il-manutenzjoni ordinarja u straordinarja tal-fond. Qalet li l-fond huwa wieħed żgħir u għaddiet sabiex tispjega kif inhu mqassam. Iddikjarat li hija kienet pensjonanta ta' 83 sena u d-dħul tagħha kien biss mill-pensjoni tar-romol. Qalet li ma kellha l-ebda proprjetà immobbli jew *shares, stocks, bonds, securities* jew xi *financial statements* oħra, u lanqas xi *fixed accounts* jew flus kontanti, iżda kellha biss kont mal-HSBC fejn kienet tidħol il-pensjoni tar-romol fl-ammont ta' €805.00 fix-xahar, u li fl-10 ta' Awwissu, 2021 kellu bilanċ ta' €12,655.30. Iddikjarat li hija dejjem imxiet mal-liġijiet tal-kera u mal-obbliġi tagħha lejn is-sid, u għalhekk ma kellhiex tinżamm responsabbli għal xi kumpens jew danni lis-sid, jew saħansitra għall-ispejjeż tal-kawża odjerna. L-intimata Calleja esebiet irċevutili saħansitra jmorru lura għas-sena 1984[9], fejn hemm indikat isem ir-raġel tagħha bħala l-inkwilin u "M. Buhagiar & Mifsud Bros" bħala sidien skont dak dikjarat fid-diviżjoni peritali esebita aktar tard bħala MCB3 a *fol.* 108, rendikont bankarju[10], u dikjarazzjoni tal-ħlasijiet maħruġa fis-sena 2021 mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali.[11]

[9] *A fol.* 52 *et seq.*
[10] *A fol. 53 et seq.*
[11] *A fol.* 55.

11. Waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021, xehed Noel Calleja, li kkonferma li huwa kien it-tifel tal-intimata, u li ommu flimkien ma' missieru, rabbiethom fil-fond li kien wieħed antik ħafna. Huwa spjega kif inhu mqassam l-imsemmi fond konsistenti f'terran. Spjega li ommu kellha biss pensjoni tar-romol ta' €850 fix-xahar, u l-kera kien jieħu ħsieb iħallasha lir-rikorrenti fid-dar tagħha ġewwa Ħal Lija.

12. Waqt l-udjenza tal-11 ta' Marzu, 2022, xehdet in kontro-eżami ir-rikorrenti. Hija esebiet ċertifikat tal-mewt ta' missierha Anthony Mifsud, li ġie mmarkat bħala Dok. MCB1[12], u ta' ommha Josephine Mifsud née Scerri mmarkat bħala Dok. MCB2[13], u kopja tal-istima peritali tal-fond magħmula fit-30 ta' Awwissu, 1993 immarkata bħala Dok. MCB3.[14] Spjegat li l-fond kien iddevolva fuq missierha mill-wirt taz-zijiet tiegħu. Qalet li l-kera kienet tirċeviha ommha qabilha, u mal-mewt ta' ommha kollox waqa' fuqha.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Calleja. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li ġġib prova assoluta tat-titolu tagħha, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq. Meħud ukoll in

[12] *A fol.* 106.
[13] *A fol.* 107.
[14] *A fol.* 108.

konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, stante li jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba r-rikorrenti hija tassew sid tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. L-istess qed jingħad fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, fejn huwa qed jippretendi li r-rikorrenti għandha wkoll tressaq prova li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt il-Kap. 69 kif qegħda tallega, fejn ma jidhirx li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu huwa qed ikompli jinsisti fuq din il-prova, li wara kollox tinstab sodisfaċentement magħmula permezz tal-irċevuti esebiti mill-inkwilina u anki mix-xhieda.

14. Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li fejn ir-rikorrenti qegħda tallega li hija ġarrbet ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti ma tista' qatt issib li hija għandha raġun, għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u anki dawk tal-Kodiċi Ċivili huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għandu jingħad li mhux l-ewwel darba li quddiem din il-Qorti tressqet eċċezzjoni simili, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti b'dan l-artikolu tal-aħħar, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[15], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern, stante li kif sewwa jirrileva l-intimat l-Avukat tal-Istat, iż-żewġ liġijiet ġew fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti qegħda tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat.

[15] Kost. 80/19LM.

15. L-istess ma jistax jingħad fir-rigward tat-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn huwa qed jargumenta li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni favuriha fir-rigward ta' ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April, 1987 stante d-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Kif hija ser terġa' ikollha l-opportunità li tesprimi ruħha aktar 'il isfel f'din is-sentenza, għandu jiġi kkunsidrat li r-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond mal-mewt ta' missierha u hekk kif hija għamlet l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fis-26 ta' Settembru, 2000. Għalhekk din hija d-data rilevanti li għandha tittieħed in konsiderazzjoni għall-fini ta' ksur, u mhux xi data oħra anteċedenti. u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija ġustifikata. Iżda hawn il-Qorti tirrileva li l-intimat Avukat tal-Istat qed iressaq argumenti konfliġġenti, fejn fuq naħa minnhom qed jaċċetta li r-rikorrenti qed tilmenta dwar ksur li seħħ qabel it-30 ta' April, 1987, u fl-istess ħin permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li ma jista' jinstab l-ebda ksur għal dak il-perijodu fejn ir-rikorrenti ma kinitx sid tal-fond.

16. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha, l-intimata Calleja tikkontendi li hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante li hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi. Il-Qorti tikkondividi dan l-argument għaliex skont is-subartikolu 181B(2) tal-Kap. 12, huwa l-intimat Avukat tal-Istat il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri fejn qegħda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u l-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat. Għalhekk il-Qorti tikkunsidra li hija ġustifikata din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Calleja, u tiddikjara li din mhijiex leġittima kontradittriċi, u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Iżżid tgħid li l-liġi hija ċara tassew fejn tipprovdi għal min għandu jirrispondi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, ċertament mhux iċ-

ċittadin privat, u għalhekk kien ikun tassew mhux biss legalment korrett, iżda anki aktar għaqli u xieraq li kieku l-intimata Calleja tħalliet barra mill-proċeduri odjerni, partikolarment meħuda in konsiderazzjoni l-età avvanzata tagħha.

17. 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 Calleja għandha dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizju 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.

18. 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 missierha li miet intestat fil-21 ta' Lulju, 2000. L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* quddiem in-Nutar Joseph Tabone sar fis-26 ta' Settembru, 2000. B'hekk ir-rikorrenti saret sid tal-fond kif mikri lill-intimata Calleja b'kera li llum hija ta' €209.64ċ fis-sena.

19. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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

linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

20. 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' jitqis 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.[16]

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

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

22. Fil-kaz **James and Others *v.* UK**[17] 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".[18]

23. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha taghmel 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)."*[19]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizju annwali ta' €257 mogħti mill-Perit Tekniku

---

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

[18] 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.

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

Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li kienet is-sena meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) , u anki il-valur lokatizju fis-sena 2021 meta hija ddeċidiet li tintavola l-proċeduri odjerni, u meħuda wkoll in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra f'sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih 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. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-intimata Calleja mhiex f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbliġi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizzji mogħtija fir-rapport peritali, l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti għadha sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta tkun tista' terġa' tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar** v. **Malta**[20], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it 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 saħansitra tgħid li 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 waħedha piż eċċessiv u sproporzjonat mingħajr l-ebda għajnuna mill-Istat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

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

25. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[21], fejn ingħad 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."*

26. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom a disposizzjoni tagħha is-sidien, 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**[22]:

[21] 26.09.2006.
[22] 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)".

27. 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 għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"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)."*[23]

28. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord tal-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata

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

għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar li fiha titressaq it-talba. L-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu jkomplu fuq dan l-argument b'riferiment għad-dritt tar-rikorrenti permezz tal-istess emendi li titlob li tieħu lura l-fond f'każ li turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni tal-Istat u anki t-tneħħija tal-possibbiltà li l-kirja tintiret mingħand l-inkwilin. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi li saru għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, hija għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord tal-Kera fejn tista' titlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti ukoll kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilina l-intimata Calleja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, ir-rikorrenti għandha d-dritt li tieħu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta mill-fatt li wara din id-data hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ikun ukoll eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi

ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva saħansitra l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħet tipprevalixxi ruħha mid-drittijiet tagħha taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħha kienet dik kif kristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[24]

29. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi fis-snin ta' qabel id-data rilevanti. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat deċenni ta' snin, u r-rikorrenti saħansitra wkoll ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni meta wirtet il-fond mingħand missierha.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], 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*

[24] Ara App.30806/19, **Baldacchino and Falzon v. Malta,** 14.10.21.
[25] 29.04.2016.

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 ....".

31. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[26], 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."

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27] 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."

33. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet ipperċepiet li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, li huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn it-30 ta' April, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €40,988.33[28], (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu*;* u (ċ) it-taxxa li tħallset skont il-Kap. 364 fuq is-suċċessjoni, li ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verità ipperċepiet. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu

---

[26] 27.06.2019.
[27] 30.09.2016.
[28] 1987-1991: €257x5=€1,285; 1992-1996: €422x5=€2,110; 1997-2001: €753x5=€3,765; 2002-2006: €1019x5=€5,095; 2007-2011: €1603x5=€8,015; 2012-2016: €1553x5=€7,765; 2017-2020: €2364x5=€11,820; 2021: €2720/12x5=€1,133.33. B'kollox €40,988.33.

għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

34. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti f'sentenzi oħra, 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, tenut kont tal-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.

35. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tlettax-il elf sitt mija u tnejn u sittin Euro (€13,662)[29] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

[29] €40,988/3=€13,662.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, tat-tieni u tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tiċħad il-ħames, is-seba', it-tmien u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, u tilqa' is-sitt, id-disa', l-għaxar u l-ħdax il-eċċezzjoni tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Calleja, u tiddikjara li hija mhijiex leġittima kontradittriċi, u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet l-oħra tagħha;**

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 Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) limitatament għall-perijodu li jibda fit-30 ta' April, 1987, u jieqaf fis-27 ta' Mejju, 2021;**

4) **Tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti b'mod limitat kif ingħad u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha, il-Qorti qegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallasha kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju fis-somma komplessiva ta' ħmistax-il elf mija u tnejn u sittin Euro (€15,162.00), 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