MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 622/2021 LM

Rita Rizzo (K.I. 67656G) u Martha Rizzo (K.I. 305394M)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Karmena sive Carmela Spiteri (K.I. 91239M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-29 ta' Settembru, 2021, mir-rikorrenti **Rita Rizzo (K.I. 67656G)** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettiet dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 121/122, St. Philip, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ li kien jappartjeni lill-mejta ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar, 1980 skont **Dokument A** hawn anness u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tal-21 ta' Mejju, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami u liema wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 641/80 hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument B;***

2. *Illi hija l-unika wild tal-imsemmija Maria Carmela Zammit miżżewġa lit-Tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit li miet fil-21 ta' Marzu, 1995 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument Ċ*** *u fejn bit-testment tagħha hija ħalliet l-użufrutt ta' ħwejjiġha lill-mejjet żewġha u nnominat bħala unika eredi tagħha lir-rikorrenti.*

3. *Illi b'kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument D*** *ir-rikorrenti Rita Rizzo iddonat in-nuda proprjetà tal-proprjetà in kwistjoni lil bintha Martha Rizzo biex b'hekk kull dannu li hija sofriet tul iż-żmien għandha tibqa' tirċevieh l-istess Rita Rizzo.*

4. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ossija ommha Maria Carmela Zammit kienet kriet il-fond in kwistjoni lil ġenitur tal-intimata Karmena Spiteri u dan iktar minn ħamsa u sittin sena ilu u kienu jħallsu LM20 kera fis-sena u bl-Att X tal-2009 bdew iħallsu EUR 185 fis-sena u llum qed iħallsu EUR 249 fis-sena.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat skont ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument E****.*

6. *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi* "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" *u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu, 1914.*

7. *Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma tant miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali dispożizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

8. *Illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikkawtela l-pożizzjoni tiegħu skont is-suq għaliex qatt ma seta' jipprevedi l-kirjiet kif kienu se jmorru tul iż-żmien, u għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ta' renova awtomatika huma derimpenti in konfront tal-istess sidien li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sid li prattikament dan il-fond ittieħed minn taħt saqajhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens ġust u xieraq skont il-valur lokatizju tal-fond u dan minkejja li l-fond in kwistjoni għandu kirja ta' oltre EURO 10,000 fis-sena meta fil-fatt il-valur tal-post huwa ferm ogħla minn dak li kien qed jirċievi effettivament.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità*

bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledi l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

10. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
11. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009; 'Lindheim and Others vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.*
12. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f''Beleyer vs Italy' (Rikors Nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreria et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru, 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
13. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja 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', 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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*
14. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*
15. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin*

minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 121/122, St. Philip, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ, a favur tal-intimata Karmena Spiteri u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà de quo.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Ottubru, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
   a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għall-kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*

3. *Illi mill-kontenut tar-rikors promutur, jidher li r-rikorrenti qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Tajjeb jingħad li skont il-proviso tal-imsemmi artikolu, (fn. 1 It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra:* Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew konribuzzjonijiet oħra jew pieni.") *l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

4. *Illi di più, ladarba l-ilment jirreferi biss għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. (fn. 2 Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4).

5. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.*

6. *Illi kif diġà ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel*

sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

7. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

8. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.*

9. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) 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-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri abbażi tal-Artikolu 4A quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* Rita Rizzo et vs. Karmena sive Carmela Spiteri et [Rikors 685/2021 NB] *fid-29 ta' Settembru, 2021 preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.*

10. *Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni mill-Istat.*

11. *Illi ulterjorment, jiġi rilevat li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Kif diġà ngħad, fil-każ odjern il-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn* homelessness *u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

12. *Illi in kwantu sa fejn l-ilment jirrelata għal allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi rilevat li l-Artikolu 37 mhuwiex applikabbli għall-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta billi huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u għalhekk, ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*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) …".

13. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*

14. *Illi għalhekk, ġialdarba ma hemmx ksur Konvenzjonali jew Kostituzzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u ċioe li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn* homelessness;
    b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*
    ċ. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*
    d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilina.*

16. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom. (fn. 3 ara wkoll:* John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar, 2021)*

17. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perijodu li huma kienu* ***legalment intitolati li jirċievu l-kera*** *tal-fond in kwistjoni u dan sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju, 2021, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.*

18. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti "*ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi", *l-esponent*

umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ***m'għandhiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilina għandhiex titolu għall-fond in kwistjoni u* di più, *peress li l-istess inkwilina ma ġiex inkluż mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri. (fn. 4 Ara wkoll:* Helen Agius vs Salvina sive Sylvia Cutajar et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar, 2021).*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Karmena sive Carmela Spiteri (K.I. 91239M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimata Spiteri'), li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Novembru, 2021, li biha eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti tiddikjara illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritjenew illi f'materja ta' allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi ċittadin privat.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi* qui sui jure utetur neminem laedere videtur *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant hija ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li*

baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin.

4. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*
5. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju.*
6. *Illi għaldaqstant, il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*
7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva l-Liġijiet tal-pajjiż.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u permessi mil-Liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Marzu, 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 mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* tar-rikorrenti Rita Rizzo[1], kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Carmela Zammit[2], kopja tad-denunzja numru 641/80 ta' Maria Carmela Zammit[3], kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tat-Tabib Carmelo Rosario Zammit[4], kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-30 ta' Lulju, 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin[5], u kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll.[6] Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **Rita Rizzo** spjegat li hija proprjetarja tal-fond 121/122, St. Philip, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ, [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond kien jappartjeni lil ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar, 1980, u li s-suċċessjoni tagħha kienet regolata b'testment fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tal-21 ta' Mejju, 1966. Ir-rikorrenti qalet li hija l-unika wild ta' Maria Carmela Zammit u t-Tabib Carmelo Rosario Zammit, li miet fil-21 ta' Marzu, 1995, u qalet li ommha fit-testment tagħha rregolat li wara mewtha żewġha kellu jkun l-użufruttwarju ta' ġidha, filwaqt li r-rikorrenti kellha tkun l-unika eredi tagħha. Qalet ukoll li b'kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2021, fl-atti tan-Nutar John Gambin, hija kienet iddonat in-nuda proprjetà tal-fond in kwistjoni lil bintha Martha Rizzo sabiex b'hekk kull dannu li hija sofriet tul iż-żmien, għandha tibqa' tirċevieh l-istess Rita Rizzo. Ir-rikorrenti qalet ukoll li l-antekawża tagħha, ossia ommha Maria Carmela Zammit kienet kriet il-fond in kwistjoni lill-ġenituri tal-intimata Karmena Spiteri aktar minn ħamsa u sittin sena qabel, u dawn kienu jħallsu LM20 fis-sena, filwaqt li bl-Att X tal-2009 l-inkwilina bdiet tħallas €185 fis-sena, u fil-preżent qegħda tħallas €249 fis-sena bħala kera. Ir-rikorrenti Rita Agius

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 tal-proċess.
[4] *A fol.* 22 tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 tal-proċess.
[6] *A fol.* 28 tal-proċess.

qalet ukoll li l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat. Qalet li hija kienet u għadha obbligata li ġġedded il-kirja in kwistjoni indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Ir-rikorrenti qalet li l-artikolu 3 tal-Kap. 69 jipprovdi li sid il-kera ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja jew jgħolli l-kera, jew jagħmel kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord, u l-artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jipprovdi li l-Bord jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix 40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 t'Awwissu, 1914. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li hija ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ebda kumpens xieraq wara li dan il-fond itteħdilha b'mod sfurzat, bl-uniku kumpens offrut ikun fil-forma ta' żieda fil-kera darba kull tliet snin abbażi tar-rata tal-inflazzjoni, u dan wara l-2010, meta l-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrenti qalet li filwaqt li hija qatt ma rċeviet kera ġusta għal dan il-fond, l-intimata għadha tgħix fil-fond. Qalet li l-liġjiet tal-kera lilha ċaħduha mill-proprjetà tagħha, għaliex ma ngħatatx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan qiegħed jikkawża sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħha bħala sid, u d-drittijiet tal-inkwilina.

5. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Novembru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 ta' Jannar, 1987 sad-29 ta' Settembru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[7] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ippreżenta r-rapport tiegħu fit-23 ta' Novembru, 2021[8], fejn qal li huwa seta' josserva li l-fond jinsab fi Triq il-Kbira, li hija waħda mit-toroq ewlenin ta' Ħaż-Żebbuġ. Qal li l-fond jifforma parti mill-*Urban Conservation Area,* u anki parti mid-*Development*

[7] *A fol.* 38 tal-proċess.
[8] *A fol.* 41 tal-proċess.

Zone. Il-Perit Giordano spjega li l-fond jikkonsisti f'dar residenzjali aċċessibli minn bieb bin-numru 121, u stabbilixxa li l-fond għandu *footprint* ta' madwar 305 metri kwadri. Spjega li l-fond għandu karatteristiċi arkitettoniċi oriġinali, li fil-parti l-kbira tagħhom qegħdin fi stat ħażin u fi bżonn ta' manutenzjoni, interventi strutturali u restawr, filwaqt li anke s-servizzi tal-elettriku u l-ilma u drenaġġ għandhom bżonn l-attenzjoni. Il-Perit Giordano spjega li ladarba l-fond in kwistjoni jinsab fil-qalba residenzjali ta' dan ir-raħal, dan m'għandu l-ebda potenzjal li jiġi żviluppat u kkonvertit għal użi oħrajn. Huwa qal li l-fond għandu l-valur ta' €620,000 fis-suq miftuħ tal-proprjetà, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €19,840 fis-sena, jiġifieri €1,653.33 fix-xahar. Il-Perit Giordano qal li l-valur lokatizju tal-fond kien €1,630 fis-sena fl-1987; €2,671.84 fl-1992; €4,772.35 fl-1997; €6,385.54 fl-2002; €11,499.58 fl-2007; €10,390.51 fl-2012; €15,106.85 fl-2017; u €19,840 fl-2021.

6. Fil-kontro-eżami tar-rikorrenti **Rita Rizzo**, li sar waqt l-udjenza tat-3 ta' Diċembru, 2021[9], hija spjegat li l-fond għadda f'idejha wara l-mewt ta' missierha. Ir-rikorrenti qalet li l-fond kien ilu bosta snin mikri lill-ġenituri tal-intimata, u qalet li filwaqt li ommha kellha relazzjoni tajba mal-inkwilina, meta hija infurmat lill-inkwilina li xtaqet tara din id-dar kif inhi, din infurmatha li ma kinitx ser tagħtiha aċċess għal din id-dar. Rita Rizzo qalet li hija dejjem aċċettat il-kera offruta lilha, u qalet li hija qatt ma fetħet proċeduri legali kontra l-inkwilina, għajr għall-kawża li nfetħet fi snin riċenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

7. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota b'għadd ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[10] Fir-risposti tiegħu bil-miktub, il-Perit

[9] *A fol.* 62A tal-proċess.
[10] *A fol.* 63 tal-proċess.

Giordano spjega[11] li huwa ħa konsiderazzjoni tal-karatteristiċi kollha tal-fond biex wasal għall-valur indikat minnu. Qal ukoll li huwa ma tkellimx ma' *estate agents* biex wasal għall-istima tal-fond. Ikkonferma wkoll li skont il-*local plan,* dan il-fond jinsab f'*urban conservation area,* u għalhekk ma jistax jitwaqqa' u jinbena mill-ġdid f'appartamenti. Il-Perit Giordano spjega wkoll li l-valur lokatizju stabbilit minnu fir-rapport tiegħu, huwa bbażat fuq l-istat attwali tal-fond. Finalment, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li aktarx li f'dan il-fond hemm il-ħtieġa ta' tiswijiet straordinarji minħabba li ma saritx manutenzjoni ordinarja tiegħu tul is-snin, iżda qal li ma jistax ikun ċert dwar dan peress li huwa bbaża r-rapport tiegħu fuq dak li seta' jara b'għajnejh.

8. **Karmena Spiteri** fl-*affidavit* tagħha[12] spjegat li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sa minn twelidha, u anki wara l-mewt tal-ġenituri tagħha hija baqgħet tgħix f'dan il-fond. Ix-xhud spjegat li hija għandha 83 sena, u tul is-snin hija dejjem ħallset il-kera dovuta, li dejjem ġiet aċċettata mis-sid. Qalet iżda li l-iskadenza ta' Novembru 2021 ma ġietx aċċettata mis-sid, u għalhekk hija ddepożitat l-ammont dovut taħt l-awtorità tal-Qorti.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

9. Il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri iddevolva favur ir-rikorrenti Rita Agius *per via di successione* wara li ġiet nieqsa ommha Maria Carmela Zammit. Rita Agius spjegat li hija tat donazzjoni tan-nuda proprjetà tal-fond lil bintha Martha Rizzo permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2021, u dan sabiex hija kull dannu li hija sofriet tul iż-żmien, tibqa' tirċevieh l-istess Rita Agius. Qalet ukoll li l-

[11] *A fol.* 69 tal-proċess.
[12] *A fol.* 78 tal-proċess.

antekawża tagħha kienet kriet dan il-fond lill-ġenituri tal-intimata aktar minn 65 sena ilu, u dak iż-żmien il-kera kienet tammonta għal LM20 fis-sena, filwaqt li fil-preżent, bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009, l-intimata qegħda tħallas kera ta' €249 fis-sena. Ir-rikorrenti Rita Rizzo qalet li ladarba l-kirja hija regolata mill-Kap. 69, hija obbligata li ġġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet bħal meta ngħatat il-kirja, u l-kera li hija qegħda tirċievi fil-preżent hija waħda miżera meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Fir-rikors tagħha, ir-rikorrenti Rita Rizzo saħqet li l-protezzjoni li qegħda tingħata l-inkwilina mhijiex waħda ġustifikata, u dan għaliex m'hemm l-ebda bilanċ jew proporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien, u d-drittijiet li qegħda tgawdi l-intimata. Qalet ukoll li tul is-snin hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv għal dawn il-leżjonijiet. Permezz tar-rikors tagħha quddiem din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet li jiġi dikjarat li l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex il-lokazzjoni viġenti tal-fond favur l-inkwilina Karmena Spiteri kif regolata mill-Kap. 69 u mill-Att X tal-2009, u minn liġijiet oħra viġenti, hija leżiva kemm tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat ukoll li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ta' danni, minħabba fl-impożizzjoni fuqha ta' din il-kirja b'kera li ma tirriflettix ir-rati tas-suq. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha, u talbet ukoll lill-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lilha l-imsemmi kumpens.

10. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha ġġib il-prova tat-titolu tagħha fuq din il-fond, kif ukoll prova tal-kirja li saret favur l-intimata, u minn meta bdiet din il-kirja. Żied jgħid li bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull dritt iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa skont l-interess ġenerali, u f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, imma l-Istat uża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex jirregola l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kera tista' togħla kull tliet snin, skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar il-mod kif tawmenta il-kera. Żied jgħid li r-rikorrenti fetħet proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera li titħallas lilha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti lanqas ma tista' tilmenta dwar il-fatt li hija ma tafx meta ser tkun tista' tirriprendi pussess tal-fond, għaliex permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li din ma ħaqqhiex il-protezzjoni tal-Istat. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi odjerni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u li fi kwalunkwe każ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli, għaliex japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. B'riferiment għat-talba tar-rikorrenti għal-likwidazzjoni u l-ħlas lilha ta' kumpens għad-danni sofferti minnha, l-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrenti m'għandha l-ebda ċertezza li hija dejjem kienet ser tikri dan il-fond, u fi kwalunkwe każ, il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti għandu jkun limitat għall-perijodu li fih ir-rikorrenti kienet intitolata għall-ħlas tal-kera, u mhux għal xi perijodu ieħor qabel ma hija saret sid tal-fond.

11. L-intimata Spiteri fir-risposta tagħha eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi għaliex f'każ ta' lanjanza dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb u mhux iċ-ċittadin privat. Qalet ukoll li hija baqgħet tirrisjedi fil-fond sabiex teżerċita dritt mogħti lilha bis-saħħa tal-Liġi

Maltija, u għalhekk hija ma tistax tinżamm responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti. L-intimata Spiteri qalet ukoll li f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju tal-proprjetà mingħand ir-rikorrenti, iżda l-ftehim ta' kera kien wieħed volontarju, u għalhekk m'hemmx lok fejn jiġi dikjarat li hemm ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

12. Iżda qabel xejn din il-Qorti sejra tindirizza żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, li qal li għandha tinġieb prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, u li għandha tinġieb prova li teżisti l-kirja. Fl-ewwel lok, il-Qorti tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba, li r-rikorrenti hija sid tal-fond, stante li wirtitu mingħand ommha, u l-intimata qegħda tħallas il-kera għal dan il-fond lilha. Anki l-intimata Spiteri tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid tal-fond, u ddikjarat li ilha diversi snin tħallas il-kera lilha. Mill-atti jirriżultaw ukoll diversi provi li juru li din hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet, fejn l-intimata Spiteri kkonfermat bil-ġurament li hija tħallas il-kera għal dan il-fond lir-rikorrenti, u li dan il-fond ilu okkupat minnha, u mill-ġenituri tagħha qabilha, għal ħafna snin. Eċċezzjoni preliminari oħra li din id-darba tqajmet mill-intimata Spiteri, tgħid li mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, għaliex l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali, u għal ksur bħal dan għandu jwieġeb l-Istat u mhux iċ-ċittadin privat. Din il-Qorti tirrileva li f'każijiet bħal dawn l-inkwilin tal-fond għandu dejjem ikun parteċipi fil-proċeduri, u dan għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, għaliex dak li ser jiġi deċiż aktarx li ser ikollu effett, anki jekk indirett, fuq l-inkwilin.

13. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti Martha Rizzo m'għandha l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri. Il-Qorti tosserva li mill-mod kif inhu redatt ir-rikors promutur,

għandu jirriżulta ċar li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma għall-ħlas ta' kumpens dovut lir-rikorrenti Rita Rizzo, u fil-fatt ir-rikorrenti Rita Rizzo spjegat li hija tat donazzjoni tan-nuda proprjetà lil bintha u żammet l-użufrutt, sabiex kull dannu li hija sofriet tul iż-żmien, tibqa' tirċevieh l-istess Rita Rizzo.

14. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

15. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13]:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

[13] 24.06.2016.

16. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti Rita Rizzo tilmenta li hija ilha pprivata mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħha għal bosta snin, u għal din iċ-ċaħda mill-pussess hija ma ngħatat l-ebda kumpens li jista' jitqies li huwa xieraq u ġust, stante li l-kera li qegħda titħallas lilha hija waħda irriżorja għall-aħħar, u bl-ebda mod ma tista' tikkompara ma' dak li hija setgħet tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Għaldaqstant is-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] ma jsibx applikazzjoni għal sitwazzjonijiet bħal dawn, ma tistax tiġi milqugħha, għaliex il-ġurisprudenza tagħmilha ċara li dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni japplika anki fejn m'hemm l-ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda kif inhu l-każ odjern, ikun hemm kontroll fl-użu tagħha.

17. Madanakollu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huwa improponibbli f'kawżi li jolqtu l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Il-Qorti ssib li l-azzjoni tar-rikorrenti, safejn ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, mhijiex proponibbli, u dan minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jgħid:

> "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-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

18. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fejn ingħad:

> *"Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

Il-Qorti tqis li m'hemmx dubju il-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova jew sottomissjoni li xi emenda li saret għal dik il-liġi, taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat Magri qegħda tiġi milqugħha, u l-Qorti qegħda tiddikjara minn issa li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi mistħarreġ taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

19. Ir-rikorrenti ilmentat ukoll minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea']. 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."

[14] 27.02.2020.

20. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[15], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

"Iżda d-disposizzjonijiet 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."

21. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[16], 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).

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.

[15] 07.04.2005.
[16] 30.07.2015.

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)."

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet 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 marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti kompliet tagħmel 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

[17] 27.02.2020.

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."

24. Dik il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

25. Dan l-insenjament jispjega perfettament ir-raġunijiet għalfejn ir-rikorrenti hija ġustifikata tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, partikolarment in vista tan-nuqqas ta' proporzjon, li kiber mal-medda tas-snin, bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera attwali li qegħda tirċievi r-rikorrenti. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha ma kellhom l-ebda mod kif ikunu jafu s-suq tal-kera kif ser jiżviluppa mal-medda tas-snin, jew kif il-kirjiet ta' fondi bħal dawn ser jiżdiedu tul is-snin. Lanqas ma setgħu jipprevedi fatturi oħra, bħal per eżempju, dak li semma l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ivan Giordano fir-rapport esebit, rigward l-ispiża li ser tkun meħtieġa biex issir il-manutenzjoni tal-fond. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu mill-kera tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, wassal għal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tas-sid għall-protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrenti Rita Rizzo kellha ġġorr waħedha l-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġiet megħjuna biex tagħmel dan mill-Istat. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bil-promulgazzjoni ta' liġijiet bħal m'huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata Spiteri, ikollhom 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.

26. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet 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."*

27. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti Rita Rizzo, u l-ammont ta' kera li hija setgħet iddaħħal li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi ppromulgati 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 jixtieq, jew skont ir-rati tas-suq. 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-rikorrenti qegħda tirċievi fil-preżent. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li qal li bl-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha, u li permezz tiegħu tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-ammont ta' kera li titħallas lilha, jew jordna r-ripreża tal-fond. Il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern ġie ppruvat li r-rikorrenti ilha snin tirċievi ammont ta' kera li huwa irriżorju, u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li hija tista' tirċievi fis-

suq miftuħ tal-proprjetà, u għaż-żmien qabel ġew ippromulgati l-imsemmija emendi, ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwat, speċjalment meta jirriżulta li bl-intervent tal-Istat hija ilha diversi snin issofri minn ksur għall-jeddijiet fundamentali tagħha.

28. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €249 fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħet iddaħħal kera fl-ammont ta' €1,630 fl-1987; €2,671.82 fl-1992; €4,772.35 fl-1997; €6,385.54 fl-2002; €11,499.58 fl-2007; €10,390.51 fl-2012; €15,106.85 fl-2017; u €19,840 fl-2021 li jagħtu total ta' €209,111.10 għal dawn is-snin kollha[18], filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlet biss ftit eluf mill-kera ta' dan il-fond. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnha.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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*

[18] (€1,630/12 x 9= €1,222.50 + €1,630 x 4; + €2,671.84 x 5; + €4,772.35 x 5; + €6,385.54 x 5; + €11,499.58 x 5; + €10,390.51 x 5; + €15,106.85 x 4 + €19,840 = €209.111.10 .
[19] 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. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], 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**[21], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

33. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Spiteri, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat Malti. Il-Qorti tqis li minkejja li sal-1995, kien missier ir-rikorrenti li kellu l-użufrutt fuq il-fond, ir-rikorrenti

[20] 27.06.2019.
[21] 30.09.2016.

għandha jedd għal kumpens għat-telf materjali soffert minnha konsegwenza ta' din il-kirja b'effett mill-1987 sal-preżent, u dan in linea mal-insenjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn il-Qorti qalet hekk:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

34. 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 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. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €210,000, meta fir-realtà hija rċeviet kera li kienet ferm inqas minn dan l-ammont. 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-rikorrenti tiġi indirizzata u rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati fl-2018 u fl-2021 huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li kien maħsub biex jindirizza l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

35. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti 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.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u sebgħin elf Euro (€75,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal għaxart elef Euro (€10,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat, għajr għall-eċċezzjoni dwar l-improponibbilità tal-azzjoni odjerna taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Spiteri;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fatti li wasslu għal dawn il-proċeduri jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**
4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 121/122, St. Philip, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ favur l-intimata Spiteri hija**

leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5) **Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kawża tal-fatti fuq spjegati, fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**
6) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mis-sid, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Rita Agius is-somma komplessiva ta' ħamsa u tmenin elf Euro (€85,000).**

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 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur