MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 523/2021 LM

Robert Borg (K.I. nru. 390648(M)) u martu
Maria Dolores Borg (K.I. nru. 165849(M)

vs.

Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-18 t'Awwissu, 2021, mir-rikorrenti **Robert Borg (K.I. nru. 390648(M)) u martu Maria Dolores Borg (K.I. nru. 165849(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu umilment:

1. *ILLI r-rikorrenti huma sidien tal-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4), fil-blokka ta' appartamenti bl-isem 'West End Buildings', 216 Triq Manwel Dimech, Sliema, liema appartament ilu żmien twil ħafna mikri lil Alfred Cannataci (ID 0761839(M)) bħala unika residenza tiegħu; il-kera applikabbli hija dik stabbilita skont l-art. 1531Ċ tal-Kap. 16;*

2. *ILLI sa din is-sena kurrenti 2021 il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrenti u lill-predeċessur fit-titlu tagħhom milli jiffissaw kera ġusta għall-proprjetà tagħhom u għaldaqstant jirriżulta ksur tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens in relazzjoni għall-perijodu li beda fid-9 ta' Awwissu 2007 sa llum billi f'dik id-data akkwistaw l-appartament b'titolu ta' bejgħ mingħand Giuseppe Maria Mintoff (Dok.A); inoltre, ir-rikorrenti Maria Dolores Borg hija ukoll intitolata għal kull kumpens dovut għall-perijodu preċedenti għall-akkwist billi hija ġiet mill-istess Mintoff nominata bħala eredi universali tiegħu (Dok. B);*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera, inkluż tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap. 16, viġenti matul iż-żmien li ilha topera l-kirja attwali tal-fond 216/4 Triq Manwel Dimech, Sliema, liema żmien għandu jirriżulta mill-provi li ser jirriżultaw mis-smigħ tal-kawża, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-predeċessur fit-titlu tagħhom; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Ottubru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

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 nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. *Illi mill-kontenut tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti qegħdin 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-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat 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 kontribuzzjonijiet 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 jidenfitika 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'għandiex 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' Protokol 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 obbligatorja 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 ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġjonevoli 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 tlett (3) snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni 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'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u ċioé 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 matula tigi 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 inqas 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* Robert Borg et vs Alfred Cannataci et *[Rikors 484/2021 NB] preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.*

10. *Illi di più, ma jistax ma jigix osservat kif mid-dokumentazzjoni ġjà preżentata mir-rikorrenti, huwa implikat li r-rikorrenti xtraw il-proprjetà in kwistjoni bi prezz pjuttost tajjeb in vista tal-fatt li hu okkupat minn terz. Kif diġà ngħad, ir-rikorrenti intavolaw proċeduri li permezz tiegħu invokaw id-dritt mogħti lilhom mill-Artikolu 4A tal-kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Tajjeb jiġi mfakkar li meta jsir l-analiżi tal-valur tal-proprjetà f'dawk il-proċeduri ser ikun qed jittieħed in kunsiderazzjoni il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, u mhux abbażi tal-prezz baxx li ħallsu r-rikorrenti biex jakkwistaw il-proprjetà.*

11. *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-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat.*

12. *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.*

13. *Illi filwaqt li r-rikorrenti jilmentaw ukoll li l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap. 16 huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, tajjeb jingħad li dawn l-artikoli tħassru bl-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, u ċioé qabel ma*

ġiet preżentata din il-kawża, u għaldaqstant l-inklużjoni tagħhom fit-talbiet rikorrenti hi superfluwa.

14. *Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, 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 ċioé li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn* homlessness;

    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;*

    c. *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-inkwilin.*

16. *Illi* in linea *mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-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 proprjetarji tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom kif mitlub.*

18. *Illi finalment u mingħajr pregudizzju 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-esponenti umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandiex*** *tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa li jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni u* di più*, peress li l-istess inkwilin 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 eċċezzjonijietulterjuri.*

*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 rikorrenti."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-3 ta' Novembru, 2021, ġie maħtur **il-Perit Ġorġ Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju li ppreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu fir-Reġistru fis-17 ta' Jannar, 2022 u aktar tard ippreżenta aġġornament tar-rapport permezz ta' nota maħlufa ppreżentata fit-28 ta' Lulju, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

3. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw l-appartament internament immarkat bin-numru 4 fil-blokka ta' appartamenti magħruf bl-isem 'West End Buildings' bin-numru 216 f'Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] permezz ta' kuntratt ta' xiri fid-9 ta' Awwissu, 2007 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, mingħand Giuseppe Maria Mintoff[1], soġġett għal kirja favur terzi ta' Lm18 fis-sena. Fil-fatt huma jiddikjaraw li l-fond ilu mikri għal żmien twil ħafna lil ċertu Alfred Cannataci bħala l-unika residenza tiegħu, u li l-kirja hija dik kif stabbilita permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Jgħidu li sas-

[1] Kopja vera 'Dok. A' *a fol.* 2.

sena 2121 il-liġi ma kinitx tippermettilhom, u lanqas kienet tippermetti lill-predeċessuri fit-titolu tagħhom, li jiffissaw kera ġusta għall-fond. Isostnu li għalhekk jirriżulta 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'] kif trasposta permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma ntitolati għal kumpens għall-perijodu li beda fid-9 ta' Awwissu, 2007 meta huma akkwistaw il-fond sallum. Jikkontendu wkoll li r-rikorrenti Maria Dolores Borg hija wkoll intitolata għal kull kumpens dovut għall-perijodu ta' qabel l-akkwist, stante li hija ġiet nominata bħala eredi universali ta' Giuseppe Maria Mintoff. Għaldaqstant huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali viġenti matul il-kirja attwali tal-fond, anki tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531Ġ tal-Kap 16, għandu jirriżulta li taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-predeċessur tagħhom fit-titolu. Għalhekk ukoll huma qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf mill-ewwel il-ksur imsemmi, kif ukoll sabiex tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lilhom fid-dawl tal-imsemmi ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas dak il-kumpens lilhom. Dan jgħidu bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata u skont kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq li għandha tagħti.

4. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u tal-allegat ftehim tal-kirja li qed jgħidu hija regolata permezz tal-Kap. 69, kif ukoll indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa; fil-mertu (b) li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li jsegwu; (ċ) 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; (d) din il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, u dan minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319; (e) ma kien hemm u m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex ma seħħ l-ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-fond, iżda biss kontroll tal-użu fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; (f) id-diskrezzjoni suriferita tal-Istat m'għandhiex titbiddel, sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, u fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni in kwistjoni; (ġ) permezz tad-dħul fis-seħħ 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-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u għalhekk huma ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom; (g) din il-Qorti m'għandhiex tagħmel evalwazzjoni tal-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà, iżda għandha teżamina u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa, jiġifieri mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż; (ħ) permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla, għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 huma jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera, li ma tistax madankollu taqbeż 2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jagħmlu t-talba tagħhom, 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 tas-sid huwa ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u jidher li fil-fatt ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord; (h) jirriżulta li r-rikorrenti xtraw il-

fond b'prezz pjuttost tajjeb stante il-fatt li dan kien jinsab okkupat minn terz, iżda meta ssir analiżi tal-valur tal-fond, ser ikun qed jittieħed in kunsiderazzjoni l-valur tiegħu liberu u frank fis-suq miftuħ; (i) skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu wkoll l-iżgumbrament jekk jintwera li l-inkwilini ma jistħoqqilhomx il-protezzjoni tal-Istat; (j) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi lil ħadd li jirċievi profitt, u l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa fid-dawl tal-obbligu tal-Istat li jiżgura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness,* u li jissalvagwardja d-dinjità tal-inkwilini b'mezzi limitati; (k) l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap. 16 li r-rikorrenti jilmentaw jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom tħassru bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna; (l) ġaladarba m'hemmx ksur konvenzjonali, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda; (m) jekk din il-Qorti jidhrilha li hemm ksur fejn ir-rimedju huwa wieħed ta' kumpens pekunjarju, l-imsemmi kumpens għandu jirrifletti (i) il-fatt li l-interferenza hija ġustifikata għal raġunijiet ta' interess pubbliku; (ii) anki jekk il-fond baqa' fil-pussess tal-inkwilini, m'hemm l-ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-imsemmi fond mikri lil terzi f'kull stadju; (iii) jekk imbagħad huma kienu jikru l-fond, il-kera kienet ser tkun suġġetta għat-taxxa; (iv) ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet matul iż-żmien mingħand l-inkwilin; (n) għal dak li jirrigwarda danni morali, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin twal mingħajr ma fittxew rimedju, u dan kien juri li huma ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom; (o) kwalsiasi kumpens għandu jkun limitat għall-perijodu li fih huma kienu proprjetarji tal-fond u mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju, 2021, u m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom; u (p) din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin għaliex mhux kompitu tagħha li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li

għandhom is-setgħa jiddeċiedu jekk l-imsemmi inkwilin għandux titolu għall-fond, u *di più* l-istess inkwilin ma ġiex inkluż fil-proċeduri odjerni; (q) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

5. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja vera tal-att tal-akkwist tal-fond li sar fid-9 ta' Awwissu, 2007 quddiem in-Nutar Joseph Debono mmarkat bħala 'Dok. A'[2]; (b) kopja vera tat-testment ta' Joseph Mary Mintoff magħmul fil-21 ta' Diċembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono mmarkat bħala 'Dok. B'[3]; u (ċ) estratt veru taċ-Ċertifikat tal-Mewt ta' Giuseppe Maria Mintoff immarkat 'Dok. C'.[4]

6. Permezz ta' nota ppreżentata fit-12 ta' Novembru, 2021, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) kopja vera ta' kuntratt fl-atti ta' Nutar Emanuele Pio Debono tas-17 ta' April, 1936, fejn il-mejta Antonia Mintoff née Vassallo mart Giuseppe Maria Mintoff akkwistat il-fond immarkat 'Dok. Ċ'[5]; (b) kopja vera tat-testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit tal-konjuġi Giuseppe Maria Mintoff u Antonia Mintoff tat-30 ta' April, 1947, li permezz tiegħu ħallew werrieta lil xulxin immarkat 'Dok. D'[6]; (ċ) kopja vera tal-kodiċill tal-5 ta' Mejju, 1947 *unica charta* fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit immarkat 'Dok. E'[7]; (d) kopja vera taċ-Ċertifikat tal-Mewt ta' Antonia Mintoff immarkat 'Dok. F'[8]; (e) kopja vera ta' riċerki testamentarji pubbliċi ta' Antonia

---
[2] *A fol.* 2.
[3] *A fol.* 5.
[4] *A fol.* 7.
[5] *A fol.* 19.
[6] *A fol.* 36.
[7] *A fol.* 41.
[8] *A fol.* 44.

Mintoff immarkati 'Dok. G'[9]; (f) kopja vera ta' riċerki testamentarji sigrieti ta' Antonia Mintoff immarkati 'Dok. H'[10]; (ġ) kopja vera taċ-Ċertifikat tal-Mewt ta' Giuseppe Maria Mintoff immarkat 'Dok. I'[11]; (g) kopja vera ta' riċerki testamentarji pubbliċi ta' Giuseppe Maria Mintoff immarkati 'Dok. J'[12]; (ħ) kopja vera ta' riċerki sigrieti ta' Giuseppe Maria Mintoff immarkati 'Dok. K'[13]; (h) kopja vera tal-aħħar riċevuta tal-kera fl-ammont ta' €210 għall-perijodu 1 ta' Jannar, 2021 sa 31 ta' Diċembru, 2021 immarkata 'Dok. L'.

7. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Diċembru, 2021, xehed **Alfred Cannataci** kif prodott mir-rikorrenti, li kkonferma li huwa jirrisjedi fil-fond u dan sa mill-1941 meta kien għad kellu sena. Spjega li l-kirja oriġinarjament kienet tgħajjat lin-nanna u lin-nannu tiegħu. Imbagħad waqgħet fuq iz-ziju tiegħu, u aktar tard fuq ommu Mary Cannataci għal fuqu. Iddikjara li huwa ma kellux residenza oħra, u qabel huwa kien iħallas kera ta' Lm18. Spjega li sa ħames snin ilu huwa kien għadu jħallas il-kera lis-Sinjura Mintoff.

8. Waqt l-istess udjenza xehed bil-ġurament kif prodott mir-rikorrenti Savio Borg, rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali. Huwa esebixxa kopja vera ta' għadd ta' dokumenti ndikanti t-tibdil fin-numri li kien sar f'Triq Manwel Dimech, li ġiet immarkata 'Dok. SB1'[14], il-persuni li kienu reġistrati fuq il-fond, u anki l-indirizz uffiċjali ta' Alfred Cannataci mill-1987 sallum, li ġiet immarkata 'Dok. SB2'.[15]

[9] *A fol.* 45.
[10] *A fol.* 48.
[11] *A fol.* 49.
[12] *A fol.* 50.
[13] *A fol.* 57.
[14] *A fol.* 72.
[15] *A fol.* 77.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Diċembru, 2021, ir-rikorrenti esebew kopja tal-kotba tal-kera, li ġew immarkati 'Dok. AC1' u 'Dok. AC2'.[16]

10. Permezz ta' nota oħra ppreżentata waqt l-udjenza tal-14 ta' Jannar, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw kopji vera maħruġa mill-Uffiċċju tan-Nutar tal-Gvern tat-testment *unica charta* tal-konjuġi Mintoff fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit magħmul fit-30 ta' April, 1947 immarkat 'Dok. D2'[17], u tal-Kodiċill *unica charta* tagħhom fl-atti tal-istess Nutar tal-5 ta' Mejju, 1947 immarkat 'Dok. E2'.[18]

11. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Frar, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw (a) kopja vera tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond immarkat 'Dok. A2'[19]; (b) kopja vera tat-testment ta' Giuseppe Maria Mintoff immarkat 'Dok. B2'[20]; u (ċ) kopja vera tal-kuntratt li permezz tiegħu Antonia Mintoff xebba Vassallo akkwistat il-fond immarkat 'Dok. C2'.[21]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li fi proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li

[16] *A fol.* 191 *et seq.*
[17] *A fol.* 210.
[18] *A fol.* 207.
[19] *A fol.* 224.
[20] *A fol.* 227.
[21] *A fol.* 231.

r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mingħandhom intleħaq. Meħud ukoll in 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 huma tassew sidien tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. L-istess qed jingħad fir-rigward tal-eċċezzjoni tiegħu fejn huwa qiegħed jippretendi li r-rikorrenti għandhom ukoll iressqu prova li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt il-Kap. 69 kif qegħdin jallegaw, u d-data tal-bidu ta’ dik il-kirja. Iżżid tgħid li 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 u mix-xhieda tal-inkwilin.

13. Fir-raba’ eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li din il-Qorti m’għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta’ April, 1987, u dan b’riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Din il-Qorti tgħid li hawnhekk l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, u għalhekk tilqa’ ir-raba’ eċċezzjoni tiegħu.

14. Għal dak li jirrigwarda t-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tgħid li huwa tassew minnu li l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap. 16 lamentati mir-rikorrenti, tħassru proprju qabel ma huma ntavolaw il-proċeduri odjerni. Iżda tgħid li dawn kienu *in vigore* fil-perijodu qabel l-1 ta’ Ġunju, 2021 u setgħu jiġu nvokati skont il-każ. Għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex valida u qegħda tiġi miċħuda.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-

rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qegħdin jikkontendu li sas-sena 2021 il-liġi ma kinitx tippermetti lilhom u lill-predeċessur fit-titolu tagħhom milli jiffissaw kera ġusta għall-fond in kwistjoni. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

16. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, wara li huma kienu akkwistaw l-istess permezz ta' kuntratt ta' xiri fid-9 ta' Awwissu, 2007. B'hekk ir-rikorrenti saru sidien tal-fond kif mikri lill-intimat Cannataci b'kera li llum hija ta' €210.00 fis-sena. Ir-rikorrenti Maria Dolores Borg tikkontendi li hija wkoll intitolata għal kull kumpens għall-perijodu preċedenti l-akkwist tal-fond, u dan stante li hija kienet ġiet nominata bħala l-eredi universali ta' Giuseppe Maria Mintoff, mingħand min il-fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti. Il-Qorti tikkonsidra li dan huwa skont l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li fil-fehma tagħha għandu jiġi applikat għall-każ odjern, iżda meħud in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319. Għaldaqstant is-sbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex tajba u qegħda tiġi miċħuda.

17. Din il-Qorti 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."

18. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-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 tal-Konvenzjoni Ewropea. 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.[22]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq 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.

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

20. Fil-każ **James and Others v. UK**[23], 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".*[24]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[25]

---

[23] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.
[24] 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.
[25] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €4,035 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju fis-sena 2021 meta huma ddeċidew li jintavolaw il-proċeduri odjerni, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli kuntrarjamnent għal dak dikjarat mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; 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 kif allegat fil-para. (a) tal-ħmistax-il eċċezzjoni tiegħu, saħansitra fi 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 u l-antekawża tagħhom. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin mhux f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[26] 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 u tal-antekawża tagħhom ġew limitati sew

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

permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru saħansitra waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

23. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[27], fejn inkiteb illi:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and*

[27] 26.09.2006.

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."*

24. 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 jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-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 appellanti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[28]

25. 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 jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata 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 matulha titressaq it-talba. L-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu jkomplu fuq dan l-argument b'riferiment

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

għad-dritt tar-rikorrenti permezz tal-istess emendi li jitolbu li jieħdu lura l-fond, f'każ li juru li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, huma għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu 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 matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu 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 jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, u mhux l-1 ta' Jannar, 2021 kif eċċepiet mill-intimat Avukat tal-Istat, huma ma kellhom 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 ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun 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 l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom 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 tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[29]

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawn iżżid tgħid li 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.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

[29] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.
[30] 29.04.2016.

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[32] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

30. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom Giuseppe Maria Mintoff li tiegħu sussegwentement saret il-werrieta universali r-rikorrenti Maria Dolores Borg, setgħu jipperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti, kif ukoll ir-rikorrenti Maria Dolores Borg bħala werrieta, kien ikun ta' madwar <u>€196,652</u>[33]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif evidenti mill-kuntratt tal-akkwist iffirmat mir-rikorrenti fis-sena 2007. Tgħid li dawn il-fatturi

---

[31] 27.06.2019.
[32] 30.09.2016.
[33] 1987: €4,035/12x8=€2690; 1988-1991: €16,140; 1992-1996: €21,850; 1997-2001: €24,105; 2002-2006: €27,220; 2007-2011: €6,411x5=€32,055; 2012-2016: €7,725x5=€38,625; 2017-2020: €9,088x5=€45,440; 2021: €11,200/12x5=€4,667.00. B'kollox €196,652.

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

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

32. 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. Iżda hawn din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni kif suġġerit mill-intimat Avukat tal-Istat (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti rċevew matul iż-żmien mingħand l-inkwilin li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €3,458.91. [34] 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-

[34] Ara rċevuti a *fol.* 195 sa *fol.* 204.

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. Irrilevanti f'dan il-kuntest hija l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti damu snin twal mingħajr ma rrikorrew lil din il-Qorti għal rimedju, liema nuqqas min-naħa tagħhom kien juri li huma ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom. Tgħid li n-nuqqas tar-rikorrenti ma jistax jikkostitwixxi preġudizzju fil-konfront tagħhom, fejn il-liġi tħallihom fil-libertà saħansitra li jagħżlu jekk jitiequx li jirrikorru għal din il-Qorti. Għal dak li jirrigwarda l-aħħar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tgħid li huwa għandu raġun u diversi drabi oħra din il-Qorti kellha l-opportunità li tesprimi li l-*forum* addattat sabiex jiġu deċiżi talbiet ta' żgumbrament, ċertament mhuwiex dak odjern.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħa u sittin elf tliet mija tmienja u disgħin Euro (€64,398.00)[35] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Euro (€4,500.00), 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.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, it-tnax, it-tlettax, l-erbatax, paragrafu (a) tal-ħmistax, is-sittax u**

[35] €196,652-€3,458.90/3=€64,397.70.

s-sbatax-il eċċezzjoni tiegħu, u tilqa' id-disa', l-għaxar, il-ħdax, il-paragrafi (b), (ċ) u (d) tal-ħmistax, u t-tmintax-il eċċezzjoni;

2) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif ingħad hawn fuq, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) limitatament għall-perijodu li jibda fl-1 ta' Mejju, 1987, u jieqaf fis-27 ta' Mejju, 2021;**

3) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tmienja u sittin elf tmien mija tmienja u disgħin Euro (€68,898.00), 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 tagħha 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 terz mir-rikorrenti, u r-rimanenti żewġ terzi għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur