MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 644/2021 LM

Richard Zahra (K.I. nru. 235373(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat;
u Pauline Formosa (K.I. nru. 418746(M)) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-7 ta' Ottubru, 2021 mir-rikorrent **Richard Zahra (K.I. nru. 235373(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

> *"Jesponi bir-rispett u jikkonferma illi:*
>
> *1. Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà ossia l-fond 40, Triq Santa Marija, Tarxien. (Dok. 'A')*
>
> *2. L-inkwilina Pauline Formosa ilha tokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. Illi għalhekk l-intimata baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta' €203.13ċ fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ta' lanqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata Formosa li tibqa' jgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permissibbli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġie privat mill-proprjetà tiegħu bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tiegħu ġew miksura l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu dritt jirċievi kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi tgħid l-intimata għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu ossia l-fond numru 40, Triq Santa Marija, Tarxien bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*
4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*
5. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Ottubru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jrid jġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond in mertu, u ċioé, il-fond bin-numri 40, Triq Santa Marija, Tarxien;

*2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex jissokta b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtieġlu juri li l-imħarrka Pauline Formosa tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

*3. Illi r-rikorrent qiegħed jattakka d-disposizzjonijiet introdotti fil-liġi permezz tal-**Att X tal-2009** u kif ukoll il-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, hekk kif kien applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, u dan mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso *ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' 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. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

*Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta:** (i) kellhom u għad għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

*4. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** kien jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.*

Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

*5. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

*6. Illi barra minn hekk, r-rikorrenti qiegħed jallega ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huwa ma jistax jilmenta dwar perijodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. Barra minn hekk, ladarba r-rikorrenti qiegħed jilmenta biss mill-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, hekk kif kien fis-seħħ qabel beda jitħaddem l-**Att XXIV tal-2021**, huwa ma jistax jilmenta dwar il-perijodu li ġie wara l-1 ta' Ġunju 2021;*

*7. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jista' qatt jiġi kkumpensat u/jew mħallas xi danni għal perijodi li fihom huwa ma kellu l-ebda jedd legali li jirċievi l-kera. Barra minn hekk, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' **'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali'** kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont **l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

8. Illi għalhekk, la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnu;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

***Għaldaqstant** fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu."*

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Pauline Formosa (K.I. nru. 418746(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Formosa'], li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Novembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"L-esponenti intimata teċċepixxi bir-rispett:

1. ILLI preliminarjament, l-esponent mhiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom 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 jirritenew li f'materja ta' allegat ksur ta' 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 l-Libertajiet Fundamentali, <u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.

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 qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

3. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlet spejjeż biex tirranġah u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrent u dan minkejja li r-rikorrenti huwa obbligat li jwettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.

4. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokoll Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

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. 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 il-Liġijiet tal-Pajjiż.

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-3 ta' Diċembru, 2021, ġie maħtur **il-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fis-

17 ta' Jannar, 2022, u ppreżenta u kkonferma bil-ġurament it-tweġibiet tiegħu in eskussjoni għall-mistoqsijiet tal-intimat Avukat tal-Istat fit-8 t'April, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 t'April, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li t-terran bin-numru 40 f'Triq Santa Marija, Ħal Tarxien, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] ġie għand ir-rikorrent mill-wirt ta' Filomena magħrufa bħala Phyllis Caruana armla ta' John Caruana li mietet fl-14 ta' Frar, 2014, u dan permezz tat-testment tagħha tas-6 ta' Frar, 2009 magħmul quddiem in-Nutar Anthony Gatt.[1][2] L-att dikjaratorju *causa mortis* u immissjoni fil-pussess sar fl-24 ta' Ottubru, 2014 quddiem l-istess Nutar Pubbliku[3], minn fejn jirriżulta wkoll li l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent kienet innominatu wkoll fit-testment tagħha bħala *"...eredi universal tagħha fir-rimanenti ġid tagħha kollu ta' kull xorta u natura fil-proporzjon ta' nofs ..."*. Ir-rikorrent jiddikjara li l-fond ilu mikri għal żmien twil lill-intimata Formosa taħt titolu ta' kera stabbilita u miżmuma taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 3 tiegħu, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Jikkontendi li l-intimata Formosa għalhekk baqgħet tgawdi minn kirja sfurzata fuq is-sid b'kera ta' €203.13ċ biss fis-sena, li hija l-kera massima skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u dan filwaqt li ma tħalla l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrent isostni li huwa stat ta' fatt li d-

[1] Ara kopja Dok. 'A' *a fol.* 3.
[2] Kopja vera 'Dok. A' *a fol.* 2.
[3] *Ibid.*

disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata Formosa li tibqa' tirrisjedi fil-fond b'kera irriżorja li ma tirrispekkjax is-suq, u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jgħid li dan wassal għal relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Hekk ukoll, huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid ta' pussess tal-fond bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ikompli jgħid li l-kera baxxa, l-istat tal-inċertezza ta' meta jista' jittieħed lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien hawn Malta fl-aħħar deċenni, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċezziv fuqu. Dan jikkontendi wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif fuq ingħad, u għaldaqstant isostni li huwa għandu jingħata kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. B'hekk huwa qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li riżultat ta' dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż l-artikolu 3 tal-istess liġi, u/jew minħabba dawk id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jitlob ukoll sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li huwa l-intimat l-Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għall-kumpens u danni, anki dawk non-pekunjarji, kif sofferti minnu b'riżultat tat-tħaddim tal-liġijiet suriferiti, u dan skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Għall-fini ta' din it-talba, ir-rikorrent jitlob ukoll lill-Qorti sabiex tillikwida l-kumpens u danni msemmija permezz tan-nomina ta' perit nominandi, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas dak il-kumpens u d-danni

hekk likwidati *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, filwaqt li tagħti dawk ir-rimedji l-oħra li tqis xierqa, bl-ispejjeż u bl-imgħax legali.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) ir-rikorrent għandu jressaq prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond; (b) ir-rikorrent għandu jġib prova wkoll tal-ftehim tal-kirja li huwa qed jattakka, u li l-intimata Formosa tassew tgawdi minn kirja li tiġġedded skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; fil-mertu (b) skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika l-ħtiġijiet tal-interess ġenerali u dawk il-miżuri neċessarji sabiex jiġu ndirizzati l-istess; (ċ) l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipprovdi għal mod xieraq ta' kumpens, iżda wieħed ma kellux jinsa li fejn hemm għanijiet leġittimi bħal fil-każ prezenti, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista' ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq; (d) meta wieħed jieħu dan kollu in konsiderazzjoni, ma kien hemm u m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (e) ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel it-30 ta' April, 1987, iżda lanqas dwar dak sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju, 2021; (f) ir-rikorrent ma jistax jiġi kkumpensat u/jew imħallas xi danni għal żmien li fih huwa ma kellu l-ebda jedd legali li jirċievi kera u lanqas jista' jinvoka l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni li japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati tagħna; (ġ) ġaladarba m'hemmx ksur, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti; u (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimata Formosa tilqa' kif ġej: (a) hija mhijiex leġittima kuntradittriċi għaliex f'materja ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni u anki mill-Konvenzjoni, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u

mhux xi individwu jew xi ċittadin privat; (b) hija qegħda biss teżerċita d-drittijiet tagħha skont il-liġijiet viġenti u għalhekk ma tistax tinżamm responsabbli għal xi danni li r-rikorrenti qed jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess liġijiet; (ċ) hija dejjem għamlet spejjeż sabiex tirranġa l-fond, u dejjem ħadet ħsiebu sabiex ikun f'stat tajjeb, u dan mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrent, li huwa obbligat li jwettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tiegħu; (d) konsegwentement m'hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea; (e) hija m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju u lanqas għandha tbati spejjez, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jistgħu jingħataw lir-rikorrent; (f) salv eċċezzjonijiet oħra, u bl-ispejjez, u bl-imgħax legali kontra r-rikorrent.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrent esebixxa kopja tal-att dikjaratorju *causa mortis* u immissjoni fil-pussess tal-24 ta' Ottubru, 2014 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt immarkat 'Dok. A'.[4]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Novembru, 2021, ir-rikorrent esebixxa l-affidavit tiegħu. Fl-imsemmi affidavit, huwa kkonferma li huwa sid il-fond li kien ġie għandu permezz ta' wirt wara l-mewt taz-zija tiegħu Filomena Caruana. Spjega li l-fond oriġinarjament kien jappartjeni lil żewġha John Caruana. Ir-rikorrent spjega li huwa kien jiftakar jisma' liz-zija tiegħu tgħid li l-familja tal-intimata Formosa kienu ilhom jgħixu fil-fond għal żmien twil, tant li t-tifla tagħhom, l-imsemmija intimata Formosa llum kellha 75 sena u kienet

---

[4] A *fol.* 3.

twieldet fil-fond stess. Imbagħad meta mietu l-ġenituri tagħha, hija baqgħet tgħix hemm, u llum hija tħallas kera ta' €203.13ċ fis-sena. Ir-rikorrent kien jisma' ukoll liz-zija tiegħu u lil missieru jgħidu li l-kirja kienet waħda protetta, u huwa kien intavola l-proċeduri odjerni wara li kien mar għand avukat sabiex ifittex id-drittijiet tiegħu u jingħata kumpens.

9. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Ottubru, 2021, xehdet l-intimata Formosa, prodotta mir-rikorrent. Ikkonfermat li hija kienet ilha tgħix fil-fond minn meta twieldet, u llum hija kienet tħallas kera ta' €203.13ċ fis-sena.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Michael Lanfranco ħalef ir-rapport tiegħu fis-17 ta' Jannar, 2022, fejn wara li rrileva li huwa kien aċċeda fil-fond, spjega li dan kellu kejl totali ta' 43m.k. u kien jinsab f'żona residenzjali u żona ta' konservazzjoni urbana skont kif ikklassifikat fis-South Malta Local Plan. Qal li peress li jinsab fil-pjan terran, dan jista' jiġi kkonvertit u adebit f'uffiċċju jew *clinic* għall-użu lokali, iżda kif kien imqassam u rranġat dan ma kienx adebit għall-bżonnijiet kontemporanji, partikolarment għaliex m'għandux kamra tal-banju adegwata. Irrileva li l-fond inbena qabel l-1967, iżda sussegwentement saru diversi modifikazzjonijiet, fosthom estenzjoni mal-loġġja sabiex saret kċina, li wassal sabiex il-kamra tas-sodda m'għandhiex dawl u ventilazzjoni naturali diretta, u anki l-bitħa mhijiex skont il-liġijiet sanitarji stante li għandha fond inqas minn dak rikjest bil-liġi. Madankollu qal li b'xi alterazzjonijiet strutturali l-fond jista' jitranġa biex jiġi konformi mal-liġijiet sanitarji u sabiex jiġi attrezzat bil-faċilitajiet kollha kontemporanji bħal kamra tal-banju. L-irregolaritajiet indikati setgħu wkoll jiġu regolarizzati skont il-L.S. 552.26 stante li dawn saru sew qabel l-2016. Irrileva li l-fond huwa soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' €4.52 impost fuqu u fuq fondi oħra fil-viċinanzi. Il-Perit Tekniku

spjega l-metodu li huwa uża sabiex wasal għall-istima tal-valur tal-fond, jiġifieri l-metodu komparattiv, iżda ħa wkoll in konsiderazzjoni dan kollu, u ddikjara li fl-opinjoni tiegħu l-fond fis-7 ta' Ottubru, 2021, kellu valur fis-suq ta' €90,000. Għal dak li jirrigwarda l-valur lokatizju tiegħu, filwaqt li spjega l-metodu addottat minnu għall-fini tal-istima, qal li l-fond kien qed jittieħed bħala wieħed vakanti u mingħajr għamara, u ddikjara li l-valur lokatizju tiegħu fis-sena 2021 kien ta' €2,880.00 fis-sena jew €240.00 fix-xahar, filwaqt li elenka l-valuri lokatizzji tal-fond u l-kera mensili għas-snin 1987 sa 2021 b'intervalli ta' ħames snin. Imbagħad fit-8 ta' April, 2022, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta t-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimat Avukat tal-Istat. Flimkien mar-risposta tiegħu, huwa ppreżenta 'Doc MLA' fejn elenka l-proprjetajiet u l-valuri tagħhom li huwa uża għall-fini tal-metodu komparattiv addottat minnu sabiex wasal għall-valur tal-fond. Iddikjara li huwa ma kien ra l-ebda kuntratt ta' bejgħ ta' proprjetajiet simili, stante li ma kellux aċċess għal din l-informazzjoni, u li ma kienx avviċina lil xi aġenti tal-proprjetà dwar valur ta' proprjetajiet simili. Ikkonferma li l-fond ma jistax jiġi żviluppat permezz ta' sulari addizzjonali stante li hu sottopost proprjetà ta' terzi, u spjega għal darb'oħra l-potenzjal tiegħu. Dwar il-finituri, spjega li dawn mhumiex f'stat ħażin ta' manutenzjoni, iżda kienu qodma. Qal li huwa diffiċli li jikkommetti ruħhu dwar meta saru xogħlijiet ta'manutenzjoni fil-fond stante li huwa ma kienx edott mill-kundizzjoni tiegħu qabel id-data tal-aċċess, iżda minħabba l-kundizzjoni tajba tal-finituri huwa esprima l-fehma li kien sar xi xogħol ta' manutenzjoni pjuttost riċenti.

11. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-25 ta' Frar, 2022, l-intimata Formosa esebiet kopja tal-kotba tal-kera mis-sena 1984 sal-2021, u li ġew immarkat Dok. PF1 u Dok. PF2.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrent għandu jġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrent li jressaq prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-vertenza ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huwa tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad ta' prova mistenni minnu ntleħaq. Il-Qorti għalhekk tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. L-istess qed jingħad fir-rigward tal-eċċezzjoni tiegħu fejn huwa qed jippretendi li r-rikorrent għandu wkoll iressaq prova li l-fond huwa soġġett għal kirja, fejn din tiġġedded skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Għalkemm l-intimat Avukat tal-Istat jittanta jitfa' dubju dwar jekk tassew il-kirja bdiet qabel is-sena 1995, u jekk il-fond huwiex wieħed dekontrollat jew milqut minn xi ordni ta' rekwiżizzjoni, il-Qorti tirrileva li x-xhieda tal-intimata Formosa, anki in kontro-eżami, meħuda flimkien mal-prova magħmula permezz tal-kopja tal-irċevuti, hija pjuttost ċara. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni wkoll m'għandhiex tintlaqa'.

13. Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li r-rikorrent ma jistax jilmenta miż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, u dan b'riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Il-Qorti taqbel, u tgħid li din hija d-data rilevanti li għandha tittieħed in konsiderazzjoni għall-fini ta' investigazzjoni ta' ksur, u mhux xi data oħra anteċedenti, u għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qegħda tiġi milqugħa.

14. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll permezz tal-istess eċċezzjoni, li ġaladarba r-rikorrent qed jilmenta biss mill-effetti tal-Kap. 69 hekk kif dan kien fis-seħħ qabel ma beda jitħaddem l-Att XXIV tal-2021, huwa ma jistax jilmenta dwar il-perijodu li ġie wara l-1 ta' Ġunju, 2021. Ġaladarba huwa r-rikorrent stess li jillimita l-ilment tiegħu għall-konsegwenzi tal-Kap 69 kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, il-Qorti ma tarax wkoll li għandha tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

15. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha preliminari, l-intimata Formosa tikkontendi li hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi. Iżda l-Qorti tqis li l-intimata Formosa għandha kull interess fil-proċeduri odjerni fejn ir-rikorrent qiegħed jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu riżultanti mit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 3 tiegħu, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, li taw lill-imsemmija ntimata Formosa d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond wara l-iskadenza tat-terminu lokatizju, kif soġġetta għal ħlas ta' kera irriżorja. Tikkonsidra li għalhekk ma jistax jingħad li l-intimata Formosa m'għandha l-ebda interess fl-eżitu tal-kawża odjerna li jista' ikollu riperkussjonijiet oħra fuqha. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimata Formosa.

16. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajjma mill-intimat l-Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jikkontendi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, waslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, mill-wirt taz-zija tiegħu Filomena sive Phyllis Caruana, li mietet fl-14 ta' April, 2014. Kif ġie rrilevat aktar 'il fuq, il-mejta Phyllis Caruana permezz tat-testment tagħha kienet ukoll innominatu bħala eredi universali tagħha fis-sehem ta' nofs. B'hekk ir-rikorrent sar sid tal-fond kif mikri lill-intimata Formosa b'kera li llum hija ta' €203.13ċ fis-sena. u eredi universali tan-nofs l-assi ereditarji tagħha.

18. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-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' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-

saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[5]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed 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 tirrileva għalhekk 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.

21. Fil-każ **James and Others v. UK**[6], 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".*[7]

---

[5] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.
[6] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.
[7] 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.

22. 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)."*[8]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizzji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu mis-sena 1987 'il hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju fis-sena 2021 meta r-rikorrenti ddeċieda li jintavola il-proċeduri odjerni, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrent 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 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 fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li

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

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-rikorrent u tal-awtriċi fit-titolu tiegħu. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina mhux f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali fil-każ odjern għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrent għadu sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fil-każ **Cassar v. Malta**[9] 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-rikorrent u dawk tal-awtriċi fit-titolu tiegħu, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. 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-rikorrent u l-awtriċi fit-titolu tiegħu 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 tal-Konvenzjoni Ewropea huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

24. 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**[10], 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*

[9] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.
[10] 26.09.2006.

regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

25. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandu għad-disposizzjoni tiegħu r-rikorrent u li setgħet tipprevalixxi ruħha minnhom l-awtriċi fit-titolu tiegħu, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[11]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of.

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

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)".

26. Barra minn hekk il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, 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).". [12]

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrent u dawk tal-awtriċi fit-titolu tiegħu kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed

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

jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li r-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u huwa applikabbli biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawn għandu raġun għaliex huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2) li huma applikabbli għall-każ odjern.

28. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], 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. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], 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*

[13] 29.04.2016.
[14] 27.06.2019.

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."

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15] 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."

31. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnu u l-awtriċi fit-titolu tiegħu li jirriżulta fis-somma ta' €2,702.47[16], tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn is-sena 1988[17] u t-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kif intitolat ukoll għal nofs l-eredita' tal-mejta Phyllis Caruana, kien ikun ta' madwar €27,337.00[18]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u dawk tal-awtriċi fit-titolu tiegħu, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tal-awtriċi fit-titolu tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

---

[15] 30.09.2016.

[16] Irċevuti *a fol.* 62 sa 73 1988-2009: Lm7 jew €16.31x22=€358.82; *a fol.* 74 sa 75 2010-2013: €185x4=€740; *a fol.* 76 sa 77 2014-2016: €196x3=€588; *a fol.* 76 sa 79 2017-2021: €203.13x5=€1,015.65. B'kollox €2,702.47. Iżda għal dak li jirrigwarda l-likwidazzjoni ta' kumpens dan għandu jinqasam bin-nofs sabiex jirrifletti l-fatt li r-rikorrent huwa l-eredi universali ta' nofs l-assi ereditarji tal-mejta Phyllis Caruana, jiġifieri <u>€1,351.24.</u>

[17] Il-Qorti qegħda tieħu s-sena 1988 bħala s-sena rilevanti stante li l-irċevuta a *fol.* 62 tirriżulta l-ewwel irċevuta fejn hemm il-firma li tindika "Ph.Caruana", li għalhekk qegħda tiġi kkunsidrata bħala dik il-firma tal-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti.

[18] 1988-1991: €272x4=€1,088/2; 1992-1996: €446x5=€2,230/2; 1997-2001: €797x5=€3,985/2; 2002-2006: €1079x5=€5,395/2; 2007-2011: €1698x5=€8490/2; 2012-2014: €1,624x3=€4872/2; 2015-2016: €1,624x2=€3428; 2017-2020: €2,504x4=€10,016; 01.01.21-28.05.21: €2,504/12x5=€1,043. B'kollox <u>€27,337</u>. Hawn ukoll il-likwidazzjoni għandha tirrifletti l-fatt li r-rikorrent huwa biss eredi universali fis-sehem tan-nofs tal-assi ereditarji, sabiex b'hekk huwa seta' jirċievi biss nofs il-kera perċepita b'wirt għas-snin 1988 sa 2014.

32. 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.

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

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tmint elef sitt mija tnejn u sittin Euro (€8,662.00)[19], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent stante li l-intimata Formosa mhijiex responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni, fejn saħansitra mhuwiex qed jiġi allegat xi nuqqas min-naħa tagħha fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tagħha.

[19] €27,337.00-€1,351.24=€25,985.76/3=€8,661.92.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni parti tas-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' l-ewwel parti tagħha flimkien mat-tieni parti tas-seba' eċċezzjoni, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tiċħad l-ewwel u r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Formosa, u tilqa' il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huwa sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament għall-perijodu li jibda fl-1 ta' Jannar, 1988, u jieqaf fis-27 ta' Mejju, 2021;**

4) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, fis-somma komplessiva ta' erbatax-il elf sitt mija tnejn u sittin Euro (€14,662.00), 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-proċeduri odjerni għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrent, u in kwantu għal ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur