MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 721/2021 LM

Antonia Cutajar (K.I. 154548M)

vs.

Alfred Azzopardi (K.I. 672944M) u Ġużeppa Azzopardi (K.I. 93748M)
u
l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-5 ta' Novembru, 2021, mir-rikorrenti **Antonia Cutajar (K.I. 154548M)**, (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettiet dan li ġej:

1. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti u ċioé ommha Frances Cutajar u missierha Paolo Cutajar fis-sena elf disa' mija u wieħed u sittin (1961) krew il-fond bin-numru 16, bl-isem ta' 'Pearl', Triq Manwel Dimech, Għaxaq, lill-intimati Alfred u martu*

Ġużeppa Azzopardi. Kopja tal-irċevuta mill-ktieb tal-kera hawn annessa u mmarkata ***Dok. A****.*

2. *Illi l-imsemmijin Frances Cutajar u Paolo Cutajar mietu fit-28 ta' Ġunju tas-sena 1992 u fit-2 ta' Diċembru tas-sena 1968, u l-wirt tagħhom ma ġiex regolat bl-ebda testment u għalhekk is-suċċessjoni tagħhom ġiet regolata skont l-artikolu 809 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kopja taċ-ċertifikati tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji u kopja tad-denunzji hawn annessi u markati* ***Dok. B1, Dok. B2, Dok. C1, Dok. C2, Dok. D1 u Dok. D2****.*

3. *Illi ai termini tal-artikolu 809 tal-Kodiċi Ċivili, il-fond 'Pearl', Triq Manwel Dimech, Għaxaq, iddevolva a favur ir-rikorrenti u ħutha Joseph Mary Fenech u Salvina Bugeja.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Lulju tas-sena 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Kopja tad-diviżjoni hawn annessa u markata* ***Dok. E****.*

5. *Illi l-intimati Alfred u martu Ġużeppa Azzopardi ilhom jokkupaw il-fond in kwistjoni sa mis-sena 1961 u għadhom jokkupawh sal-lum.*

6. *Illi għalhekk l-intimati qegħdin iżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u qegħdin preżentement iħallsu kera irriżorja fl-ammont ta' mitejn u erbatax-il euro (€214) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem.*

7. *Illi l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli tieħu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li hija sfurzata tibqa' taċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif provdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħet u tista' tikseb fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

8. *Illi għalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv għas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permissibbli bl-artikolu 4A tal-Kap. 69.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tal-2021, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-*

intimati Azzopardi), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

10. *Illi għalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għalkemm kien fis-seħħ qabel is-sena 1962, żied ċirkostanzi li fihom il-proprjetà in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha kif ukoll għamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjetà u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi:*

    a. "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

11. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kienet sforzata sabiex iġġedded il-kirja tal-fond in kwistjoni u la setgħet tgħolli r-rata tal-kera u lanqas tagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9)(b) u (ċ) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.*

12. *Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

13. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti ma għandhiex speranza reali li qatt tikseb jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Tiddikjara illi l-intimati Azzopardi qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li ser jirriżultaw mill-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet*

fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Azzopardi ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*
4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*
5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilha.*
6. *Tillikwida l-kumpens/danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata.*

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

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

Illi, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex turi illi hi s-sid tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur;*
2. *Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed tilmenta minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-liġi illi qed tilmenta minnhom;*
3. *Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn l-emendi fil-Kap. 69, li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali ilment huwa* ***intempestiv****, stante li, minn qari tar-rikors promutur, jidher li r-rikorrenti għadha ma eżawrixxietx ir-rimedju mogħti lilha permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;*
4. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma*

infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

5. *Illi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli stante li, skont l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data". *F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 u l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;*

6. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma sempliċement ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;*

Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

7. *Illi, peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement migħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

8. *Illi, il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing, *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioé li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci *vs***

Malta *rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk: "*Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";

11. *Illi, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u bl-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

13. *Illi, xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bl-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

14. *Illi, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, illum il-ġurnata, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk,* dato ma non concesso *li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa llum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-fatt 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 anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-*

2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li l-intimati-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. *Illi, tajjeb jingħad li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 ma ġewx introdotti b'mod frivolu iżda wara konsultazzjoni vasta ma' diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm nuqqas ta' proporzjonalità, dan jiġi indirizzat sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kulħadd;*

***Għaldaqtant**, l-esponenti huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Alfred Azzopardi (K.I. 672944M)** u **Ġużeppa Azzopardi (K.I. 93748M)**, (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Azzopardi'), li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Jannar, 2022, li biha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw illi huma mhumiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati 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 Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi ċittadin privat;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suċċċepit, 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 huma ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi dannu, li l-istess rikorrenti tallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera*

mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin;

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

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 il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera[1]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Frances Fenech[2]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Paul Fenech[3]; kopja tar-riċerki testamentarji ta' Frances Fenech[4]; kopja tar-riċerki testamentarji ta' Paul Fenech[5]; kopja tad-denunzja ta' Frances Fenech[6]; u kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Lulju, 1995 fl-atti tan-Nutar George Cassar, li permezz tiegħu l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet assenjata lilha.[7]

5. Permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Diċembru, 2021, ir-rikorrenti esebiet estratt mill-aħħar Reġistru Elettorali, li jikkonferma li l-intimati Alfred u Ġużeppa Azzopardi jgħixu fil-fond numru 16, 'Pearl', Triq Manwel Dimech, Ħal Għaxaq [minn issa 'il quddiem 'il-fond'].[8]

6. Ir-rikorrenti **Antonia Cutajar**, fl-*affidavit* tagħha[9] qalet li fis-sena 1961, il-ġenituri tagħha Frances Fenech u Paolo Fenech, kienu krew il-fond lill-ġenituri tal-intimati Alfred u Ġużeppa Azzopardi. Qalet li ommha mietet fid-29 ta' Ġunju, 1992, filwaqt li missierha miet fit-2 ta' Diċembru, 1968, u wara li saru r-riċerki testamentarji f'isem il-ġenituri tagħha, irriżulta li dawn mietu mingħajr testment, u għalhekk il-wirt tagħhom iddevolva favur uliedhom. Qalet li fil-25 ta' Lulju, 1995, sar il-kuntratt ta' diviżjoni tal-assi ereditarji tal-ġenituri tagħha, u l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie assenjat lilha. Ir-rikorrenti qalet li wara

[1] *A fol.* 6 tal-proċess, il-kopja tal-irċevuta tal-kera esebita hi tal-24.10.1981.
[2] *A fol.* 7 tal-proċess.
[3] *A fol.* 8 tal-proċess.
[4] *A fol.* 9 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 12 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 15 tal-proċess.
[7] *A fol.* 26 tal-proċess.
[8] *A fol.* 43 tal-proċess.
[9] *A fol.* 51 tal-proċess.

li kien hemm tibdil fil-liġi, l-intimati baqgħu jgħixu fil-fond, kif għadhom jagħmlu sal-lum. Ir-rikorrenti qalet li hija qegħda tirċievi kera baxxa ħafna għal dan il-fond ta' €214 fis-sena, li titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Qalet ukoll li kieku l-liġi ma tatx jedd lill-inkwilini li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kirja protetta, il-fond kien jiġi ritornat lilha mal-għeluq tal-kirja. Ir-rikorrenti qalet li minħabba l-mod kif qegħda titħaddem il-liġi tal-kera applikabbbli, l-inkwilini sabu ruħhom protetti fil-kirja, u hija spiċċat imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, mingħajr ma qegħda tingħata kumpens xieraq għal dan. Ir-rikorrenti qalet li hija tinsab fl-impossibilità li tieħu lura pussess tal-fond, u l-liġi kif inhi qegħda ċċaħħadha mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, liema dritt huwa protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegat li hija fetħet dawn il-proċeduri sabiex tkun tista' tibda tirċievi kumpens xieraq b'effett mill-1961 sal-ġurnata li hija tkun tista' tieħu lura pussess tal-fond. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, ir-rikorrenti qalet li hija qatt ma talbet lill-intimati għal żieda fil-kera, u dawn dejjem ħallsu l-kera puntwalment.

7. Permezz ta' digriet mogħti fit-2 ta' Frar, 2022, il-Qorti ħatret lill-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuh tal-proprjetà mill-1987 sal-5 ta' Novembru 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[10]

8. L-intimat **Alfred Azzopardi**, fl-*affidavit* tiegħu[11] qal li huwa ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mis-snin sittin, u huwa kellu madwar sittax-il sena meta beda jgħix fil-fond flimkien mal-ġenituri tiegħu u ħutu. Qal li huwa qatt ma ħareġ minn dan il-fond, u meta kiber u żżewweġ, baqa' jgħix fil-fond

[10] *A fol.* 52 tal-proċess.
[11] *A fol.* 58 tal-proċess.

flimkien ma' martu Ġużeppa u mal-ġenituri tiegħu. Ix-xhud qal li wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu, huwa wiret it-titolu ta' kera, u għalhekk baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu sal-lum.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fil-21 ta' Frar, 2022[12], fejn spjega li huwa żamm aċċess fil-fond sabiex ikun jista' jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1987 sal-5 ta' Novembru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Lanfranco spjega li l-fond in kwistjoni huwa mezzanin antik, fil-viċinanzi ta' Dawret Ħal Għaxaq, u jinsab fil-livell tal-ewwel sular. Il-fond huwa aċċessibbli minn bieb u taraġ mit-triq, u l-istruttura tal-fond hija ġeneralment stabbli, għajr għal xi ħsarat. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-finituri huma qodma u għandhom bżonn jinbidlu. Qal ukoll li dan il-fond għandu kejl totali ta' 72.3 metru kwadru, u jinsab f'żona klassifikata bħala żona residenzjali b'potenzjal ta' għoli ta' 17.5 metri. Spjega li fuq l-arja tal-fond għalhekk jistgħu jinbnew żewġ sulari u *penthouse,* iżda jrid isir studju aktar dettaljat dwar x'jista' jinbena minħabba d-daqs tal-appartamenti skont il-liġi. Il-Perit Lanfranco qal ukoll li l-fond huwa suġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' €2.33. Qal ukoll li l-fond għandu valur ta' €155,000 fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u fl-2021 il-fond seta' jinkera għal kera ta' €4,960 fis-sena. Il-Perit Lanfranco qal li din ir-rata ta' kera hija waħda reali u tirrifletti rendiment ta' 3.2% tal-valur tal-proprjetà is-suq miftuħ, għaliex il-fond inkera mingħajr għamara u benefikati moderni. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta skeda bir-rati ta' kera kif varjaw tul is-snin, mill-1987 sal-lum, bil-kera fl-1987 ta' €464 fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizju attwali huwa ta' €4,960.

[12] *A fol.* 59 tal-proċess

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrenti Antonia Cutajar istitwiet dawn il-proċeduri bħala sid il-fond, li hija wirtet mingħand il-ġenituri tagħha Frances u Paolo Cutajar, li ġew neqsin fit-28 ta' Ġunju, 1992 u fit-2 ta' Frar, 1968 rispettivament. Il-ġenituri tar-rikorrenti mietu intestati, u mal-mewt tagħhom dan il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti u ħutha, sakemm eventwalment il-fond ġie assenjat lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Lulju, 1995. Fir-rikors tagħha r-rikorrenti spjegat li l-fond kien inkera lill-ġenituri tal-intimat fl-1961, u wara l-mewt tal-inkwilini oriġinali, il-kirja għaddiet għand l-intimat li għadu jgħix fil-fond flimkien ma' martu. Ir-rikorrenti spjegat li l-intimat u martu qegħdin igawdu kirja protetta *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u fil-preżent huma qegħdin iħallsu kera ta' €214 fis-sena, li huwa ammont irriżorju ferm meta mqabbel mal-kera li dan il-fond jista' jġib fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li hija sfat imċaħħda mill-pussess tal-fond għaliex kienet sfurzata taċċetta rilokazzjoni wara l-oħra, u minkejja l-emendi leġislattivi li ġew introdotti tul is-snin, il-kera żdiedet biss b'mod marġinali *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, b'tali mod li ż-żieda fil-kera xorta waħda ma tirriflettix l-ammont ta' kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li l-inkwilini jinsabu protetti permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk inħoloq żbilanċ qawwi bejn il-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid il-fond, u d-drittijiet li qegħdin igawdu l-inkwilini bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti qalet ukoll li għalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa milqut

minn dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, il-Kap. 69 ġie emendat b'tali mod li d-dmirijiet tas-sidien saru aktar onerużi. Qalet li hija kienet sfurzata ġġedded il-kirja b'tali mod li la setgħet tgħolli l-kera u lanqas setgħet timponi kundizzjonijiet ġodda, u dan bi ksur tal-artikolu 47(9)(b) u (ċ) tal-Kostituzzjoni. Permezz tar-rikors tagħha, ir-rikorrenti talbet li din il-Qorti tiddikjara li l-intimati qegħdin iżommu l-kirja taħt il-Kap. 69, u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbet ukoll li din il-Qorti tiddikjara li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-liġi huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif sanċiti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimati Azzopardi ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u talbet lill-Qorti tagħtieha rimedji xierqa għal dan. Ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti minnha, u talbet għall-konsegwenzjali likwidazzjoni tad-danni u għall-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

11. L-intimat Avukat tal-Istat, fir-risposta tiegħu wieġeb li preliminarjament ir-rikorrenti trid iġġib prova kemm tat-titolu tagħha fuq il-fond, kif ukoll tal-allegata kirja, u prova li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-emendi għall-Kap. 69 ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, l-ilment tar-rikorrenti huwa intempestiv, għaliex ma jirriżultax li din istitwiet xi azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fl-ammont ta' kera mħallsa lilha mill-intimati. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u fi kwalunkwe każ ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

għaliex l-Istat ma ħax pussess tal-ġid tar-rikorrenti, iżda qiegħed biss jikkontrollaha fl-użu tiegħu. B'riferiment għal-lanjanza tar-rikorrenti li l-jeddijiet tagħha kif imħarsa taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea sfaw miksura, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Istat għandu jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu li huma xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u ried jipproteġi persuni li għandhom bżonn akkomodazzjoni. Qal ukoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħtix dritt lis-sidien jagħmlu profitt, u jekk l-ammont ta' kera mħallsa ser jogħla daqs il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, ser ikun hemm familji li jkunu qegħdin jitgħabbew b'piżijiet li ma jifilħux għalihom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern kien hemm qbil dwar il-kirja mill-antekawża tar-rikorrenti, li daħlu għal din il-kirja b'mod volontarju. Finalment l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha permezz ta' dak li jipprovdi l-artikolu 4A tal-Att XXIV tal-2021.

12. L-intimati Azzopardi min-naħa tagħhom eċċepew li huma mhumiex leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri u għalhekk għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju. Qalu li huma dejjem eżerċitaw il-jeddijiet mogħtija lilhom bil-liġi, u huma ma jistgħux jinstabu ħatja li kisru l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Qalu wkoll li l-ġenituri tar-rikorrenti resqu għal ftehim dwar din il-kirja b'mod volontarju, u ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju tal-fond. Qalu wkoll li huma m'għandhomx ibatu minħabba xi nuqqas tal-Istat, u lanqas m'għandhom jintalbu jagħtu rimedju lir-rikorrenti għal-lanjanzi sofferti minnha.

13. il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Il-Qorti tiddikjara minn issa li l-intimati Azzopardi huma leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri minħabba fl-interess

personali li għandhom fid-deċiżjoni li ser tkun qegħda tingħata minn din il-Qorti, partikolarment ladarba l-Qorti hija rinfaċċjata b'talba sabiex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni li sa issa ġiet mogħtija lilhom *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li bħala ċittadini privati, l-intimati ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' xi individwu, iżda ċertament li f'każijiet bħal dawn l-inkwilini għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jipparteċipaw fi proċeduri ta' din ix-xorta.

14. Il-Qorti tqis li jirriżulta minn diversi provi dokumentarji li l-fond in kwistjoni kien trasferit lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat fil-25 ta' Lulju, 1995 fl-atti tan-Nutar George Cassar. Jirriżulta wkoll mill-kopja tal-unika rċevuta tal-ħlas tal-kera esebita fl-atti, li Carmena Azzopardi, presumibbilment omm l-intimat, kienet tħallas kera lil omm ir-rikorrenti fl-ammont ta' LM10 kull tliet xhur, billi l-ħlas in kwistjoni jkopri l-perijodu bejn l-24 ta' Ottubru, 1981 u l-24 ta' Jannar, 1982. Fil-fatt ir-rikorrenti xehdet li hija tirċievi l-kera kull tliet xhur bil-quddiem. Minn din il-kopja tal-irċevuta esebita, il-Qorti tista' tikkonkludi li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-Kap. 69, u dan għaliex il-mod kif żdiedet il-kera jikkombaċja mal-mod kif tista' ssir ir-reviżjoni ta' kirjiet *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Barra minn hekk, skont ix-xhieda mogħtija mill-intimat, huwa wiret il-kirja mingħand il-ġenituri tiegħu, u għalhekk m'hemmx dubju li huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jirregolaw din il-kirja.

15. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-jeddijet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġew miksura, u dan għaliex ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, kif ukoll minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jillimita l-

applikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal dawk il-liġijiet li ġew introdotti wara t-3 ta' Marzu, 1962. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jgħid illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

16. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti issostni li l-artikolu 4A tal-Kap. 69, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, jinkwadra ruħhu taħt l-artikolu 47(9)(b) u (ċ) tal-Kostituzzjoni, iżda tonqos milli telabora dwar dan fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Il-Qorti tqis li l-Att XXIV tal-2021 hija liġi li qegħda temenda jew tissostitwixxi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk liġi li daħlet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Ma jistax jingħad li l-emendi li saru permezz ta' din il-liġi, qegħdin iżidu mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha, u lanqas ma ntwera mir-rikorrenti kif il-kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu sar anqas favorevoli għar-rikorrenti. Fuq kollox jirriżulta li r-rikorrenti għadha ma rrikorrietx għar-rimedju ordinarju pprovdut bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk huwa prematur li hija ssostni ssostni li l-imsemmi Att huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha, partikolarment meta dan ma ġie ppruvat bl-ebda mod. Fl-istess ħin il-Qorti tqis li l-Qrati tagħna huma konsistenti fl-interpretazzjoni

tagħhom li azzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, mhijiex proponibbli fejn il-liġi li tirregola l-kirja in kwistjoni hija l-Kap. 69, liema Ordinanza ġiet ippromulgata fid-19 ta' Ġunju, 1931. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, fejn ġie ritenut illi:

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

Il-Qorti tqis li l-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova jew sottomissjoni li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi, taqa' *entro* l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qegħda tiġi milqugħa.

17. Eċċezzjoni oħra sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat tgħid illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjoni bħal dik odjerna, stante li dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi l-individwu kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri fil-każ odjern m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

19. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], fejn ġie stabbilit illi:

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

Din il-Qorti tqis illi li kieku ma kienx għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti setgħet tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif

[13] 24.06.2016

protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minkejja li dan mhux każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda ta' kontroll fl-użu tagħha.

20. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid hekk:

> "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."

21. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[14], b'riferiment għal dan l-Ewwel Artikolu, ġie ritenut:

> *"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*
>
> *Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
>
> *...*
>
> *Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

22. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *v.* Malta**[15], ġie rilevat illi:

[14] 07.04.2005.
[15] 30.07.2015.

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

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

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

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

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

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

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

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et,** ġia ċċitata, il-Qorti, kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

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

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

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

...

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

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

25. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn is-sidien ġew imqegħda fi żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

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

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

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

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

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

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

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

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

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

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

26. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' oħrajn simili għalihom, il-Qorti hija tal-fehma, li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti tibqa' ssofri minn kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti qua sid tista' tirċievi mill-kiri tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Barra minn hekk, il-Qorti tqis ukoll li r-rikorrenti bħala s-sid tal-fond kienet mistennija li għal snin twal tibqa' ġġorr waħedha l-piż ta' miżura soċjali bil-proprjetà tagħha, mingħajr ma ġiet megħjuna mill-Istat biex tagħmel dan, li minkejja li min-naħa l-waħda ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bil-promulgazzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap.69, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan mill-Istat b'mod xieraq.

27. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn ġie ritenut:

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

28. Il-Qorti tqis illi jirriżulta mill-atti li nħoloq sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet iddaħħal li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi li saru permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid tal-proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tqis li m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti qegħda tirċievi permezz tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-2009.

29. Mill-provi jirriżulta li preżentement ir-rikorrenti qegħda tirċievi €214 fis-sena bħala kera tal-fond, li titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li fis-suq miftuħ tal-proprjetà, ir-rikorrenti setgħet iddaħħal bħala kera €464 fis-sena bejn l-1987 u l-1991, €761 fis-sena bejn l-1992 u l-1996, €1,360 fis-sena bejn l-1997 u l-2001, €1,841 fis-sena bejn l-2002 u l-2006, €2,897 fis-sena bejn l-2007 u l-2011, €2,771 fis-sena bejn l-2012 u l-2016, €4,273 fis-sena bejn l-2017 u l-2020, u €4,960 fis-sena 2021, li jagħtu

total ta' €66,176.33[16] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha, attwalment daħħlu biss €93.17 fis-sena bejn l-1987 u l-2010 bħala kera tal-fond, u wara l-2010 l-kera żdiedet għal €185 fis-sena, u baqgħet tiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, b'tali mod li fil-preżent ir-rikorrenti qegħda tirċievi bħala kera €214 fis-sena. Kalkolu konservattiv tad-dħul li r-rikorrenti kellha mill-kera ta' dan il-fond mill-1987 sal-2021, iwassal għaċ-ċifra ta' €3,970.16.[17] Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għaldaqstant għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnha.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

[16] €464 x 5 [bil-Qorti tqis li l-kera kienet tibda f'Jannar ta' kull sena, minkejja li mill-provi prodotti ma jirriżultax ċar il-kirja meta tagħlaq. Li hu żgur il-kera titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, u li mill-unika rċevuta esebita, il-kera fl-1987 kienet tagħlaq f'Jannar]; €761 x 5; + €1,360 x 5; + €1,841 x 5; + €2,897 x 5; + €2,771 x 5; + €4,273 x 4 + €4,960/12 x 5 = €69,631,66. Il-komputazzjoni qegħda ssir sa Mejju 2021. Sal-1992, sehem ir-rikorrenti minn dan il-fond kien ta' 1/6, filwaqt li bejn l-1992 u l-1995 sehem ir-rikorrenti minn dan il-fond kien ta' 1/3, u għalhekk dan l-ammont irid jiġi aġġustat għal €66,176.33 wara li l-Qorti qieset li l-kera bejn l-1987 u l-1992 trid tiġi diviża b'6 u l-kera bejn l-1992 u l-1995 trid tiġi diviża bejn 3.

[17] €93.17 x 5/6 = €77.64; €93.17 x 3 /3 = €93.17; €93.17x 15 (sal-2010) + €185 x 3 + €197.60 x 3; + €204 x 3; + €214 x 3 = €3,970.16.

[18] 29.04.2016.

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali irritjeniet illi,

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

33. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Azzopardi meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u tal-fatt illi r-rikorrenti għadha ma tafx meta ser tkun tista' tirriprendi pussess ta' dan il-fond.

34. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens

[19] 27.06.2019.
[20] 30.09.2016.

għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €63,000 aktar milli attwalment daħħlet bħala kera. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment ġew ippromulgati emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati fi snin riċenti, ċjoé fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandha tiġi kkumpensata għaċ-ċaħda mill-użu u t-tgawdija tal-fond mill-1987 sal-lum, u dan anki b'ħarsien għal dak deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie ritenut illi:

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

35. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-

ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal wieħed u għoxrin elf Euro (€21,000), u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tmint elef, sitt mija u ħamsin Euro (€8,650)[21], għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Azzopardi;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat għajr għall-ħames eċċezzjoni;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimati Azzopardi qegħdin iżommu l-fond b'kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**
4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;**

[21] Komputat bir-rata ta' €300 għal kull sena. Għall-ewwel ħames snin bejn l-1987 u l-1992, sehem ir-rikorrenti kien ta' sest indiviż, filwaqt li bejn l-1992 sal-1995 sehem ir-rikorrenti minn dan il-fond kien ta' terz indiviż. L-intier tal-fond ġie assenjat lir-rikorrenti fl-1995.

5) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati Azzopardi ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond;

6) Tillikwida d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fis-somma ta' disgħa u għoxrin elf, sitt mija u ħamsin Euro (€29,650).

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-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur