MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 841/2021 LM

Ġiovanna sive Jane Mallia (K.I. nru. 708655(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Emanuel Gatt (K.I. nru. 684543(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-31 ta' Diċembru, 2021, mir-rikorrenti **Ġiovanna sive Jane Mallia (K.I. nru. 708655(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"1. Illi r-rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-fond bin-numru għaxra [10] ġja sittax [16] bl-isem ta' 'Loreta', Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Lawrenz, Xgħajra, li hija akkwistat permezz ta' diviżjoni u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tat-tlieta u għoxrin [23] ta' Mejju tas-sena elf disa mija tmienja u tmenin [23.05.1988] wara l-mewt ta' missierha Carmelo Camilleri li miet nhar id-disgħa ta' Lulju elf disa mija sitta u tmenin [9.07.1986] u ta' ommha, Francesca Saveria Camilleri, li

mietet nhar l-erbgħa u għoxrin ta' Awwissu tas-sena elf disa mija ħamsa u tmenin [24.08.1985], kif jirriżulta mid-dokument li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument A'.

2. *Illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri minn missier ir-rikorrenti aktar minn 40 sena ilu għal perijodu ta' sena li jiġġeded kull sena b'kera miżera pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u illum bil-kera ta' €230.00 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.*

3. *Illi għalkemm il-perijodu tal-kirja kienet biss għal sena li tiġġedded minn sena għal sena, r-rikorrenti m'għandha ebda dritt tirrifjuta li ġġedded din il-kirja.*

4. *Illi sa Ġunju 2021, il-kera ma setgħetx togħla aktar mill-ammont ta' mitejn u tlietin Ewro (€230) fis-sena minħabba r-restrizzjonijiet fis-seħħ sa Ġunju 2021.*

5. *Illi l-kera li ħallas l-intimat kien wieħed irriżorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li poġġew is-sidien f'pożizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema disposizzjonijiet ġew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.*

6. *Illi minkejja l-iżvillupi leġislattivi permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta waħda għaddew u sofrew minn perijodu ta' diskriminazzjoni taħt l-Att X tal-2009 stante li s-sidien sofrew minn nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawża ta' nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

7. *Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji illi l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien tal-proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma taħseb sabiex tirrimedja għal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Ġunju 2021.*

8. *Illi din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawża fl-ismijiet* ***B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u L-Avukat tal-Istat deċiża fil-15 ta' Jannar 2021*** *ikkristallizzat il-posizzjoni tagħha rigwardanti l-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ f'Ġunju 2021, ossja l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà.*

9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti tissottometti li kawża tal-kirja viġenti tal-proprjetà bin-numru għaxra [10] ġja sittax [16] bl-isem ta' 'Loreta', Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Lawrenz, Xgħajra, kif limitat mil-Liġijiet ta' Malta għal snin sħaħ, hija ssofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjetà kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-*

Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi s-sidien b'mod diskirminatorju kienu qiegħdin jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni għal dawk is-snin kollha.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u dan għal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimat Emanuel Gatt tal-fond bin-numru numru għaxra [10] ġja sittax [16] bl-isem ta' 'Loreta', Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Lawrenz, Xgħajra, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Liġi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

v. Tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu minn issa ngunti 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' Lulju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett

1) Illi in vena preliminarji ir-rikorrenti trid iġib prova:

a) *tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u*

b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di più ir-rikorrenti għandha wkoll tindika **d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja**;*

2) *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti **ma tistgħax tilmenta dwar perijodi qabel ma hija akkwistat** l-proprjetà in kwistjoni b'kuntratt ta' diviżjoni u ċioé qabel it-23 ta' Mejju 1988 u di più ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla minnha huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali u konvenzjonali jidher li **hija kienet taf b'din il-kirja fl-1988 meta hija akkwistat il-fond** in kwistjoni;*

3) *Illi fl-aħjar ipoteżi u bla ħsara għal dak sueċċepit, **safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea**, din l-Onorabbli Qorti **m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987.** F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**;*

4) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzji għal xulxin:*

5) *Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, u b'referenza **għall-ewwel talba** tinsab imsejsa fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 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;*

6) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzji għal xulxin;*

7) *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

8) *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

9) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

11) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-posizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistgħax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

12) *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioé l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament ma tistgħax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġha, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

14) *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

15) *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

16) *Illi ulterjorment u b'referenza għall-ewwel talba, jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioé fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet u spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni;*

17) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti ma tistgħax tintlaqa';*

18) *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistgħax titlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat (fn. 1 Vide Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013);*

19) *Illi, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli Konvenzjonali u, jew Kostituzzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, għall-finijiet u effett kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqliq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Konvenzjonali u Kostituzzjonali;*

20) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Emanuele Gatt (K.I. nru. 684543(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Gatt], li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Frar, 2022, fejn eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.*
2. *Illi fit-tieni lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.*

3. *Illi fil-tielet lok, l-esponenti dejjem mexa skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura kien inkwilin idoneju ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallas fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandu jsofri l-ebda konsegwenza ta' dan, u ma għandux jigu ikkundannat la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni.*
4. *Illi fir-raba' lok, l-esponenti igawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandux lanqas isofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandu bl-ebda mod jiġi ikkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni.*
5. *Illi fil-ħames lok, l-esponenti jiddikjara illi huwa għandu tmienja u sebgħin (78) sena, armel, u dan il-fond huwa r-residenza unika tal-esponenti, u joqgħod fih flimkien ma' binthu Moira Cortis, legalment separata, illi ilha toqgħod f'dan il-fond sa mit-twelid tagħha.*
6. *Illi fis-sitt lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi dikjarat responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannat iħallas ebda kumpens, u lanqas ma għandu isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur.*
7. *Illi fis-seba' lok, jirriżulta permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, illi is-sidien ingħataw ukoll il-possibilità bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, illi tibda tirċievi kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-imsemmija emendi.*
8. *Salv, risposti ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-18 ta' Frar, 2022, ġie maħtur **il-Perit Rene Cutajar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu fl-20 ta' April, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

4. Skont ir-rikorrenti, hija l-unika proprjetarja tal-fond bin-numru 10 ġja 16 magħruf bl-isem 'Loreta' fl-Isqaq San Lawrenz ġja Triq San Lawrenz, Ix-Xgħajra, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li ppervjena lilha permezz ta' att ta' diviżjoni u assenjazzjoni tat-23 ta' Mejju, 1988, fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia[1], wara l-mewt ta' missierha Carmelo Camilleri fid-9 ta' Lulju, 1986, u ta' ommha Francesca Saveria Camilleri fl-24 ta' Awwissu, 1985. Ir-rikorrenti tiddikjara li l-fond kien inkera minn missierha 'l fuq minn erbgħin sena ilu, u dan għal perijodu ta' sena li kien jiġġedded kull sena u b'kera miżera pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Tgħid li llum l-kera titħallas fl-ammont ta' €230.00 fis-sena skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'awment tenwu kul tliet snin skont l-għoli tal-ħajja, b'dana li sa Ġunju tal-2021 il-kera ma setgħetx togħla iktar mill-ammont indikat minħabba r-restrizzjonijiet fis-seħħ sa dakinhar. Tgħid li għalkemm il-kirja kienet miftehma għal perijodu ta' sena li tiġġedded minn sena għall-oħra, hija m'għandha l-ebda dritt li tirrifjuta li ġġedded l-imsemmija kirja. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-kera li jħallas l-intimat Gatt hija waħda irriżorja meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Tgħid li dan il-

[1] Ara Dok. A a *fol.* 4.

valur huwa ferm iktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li kellhom l-effett li jorbtu lis-sidien ma' kera li l-fond seta' fi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema disposizzjonijiet inbidlu b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021. Tirrileva li minkejja l-iżvilupp leġislattivi li seħħew permezz ta' dan tal-aħħar, is-sidien għamlu żmien fejn sofrew diskriminazzjoni taħt id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 riżultat ta' nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, bil-konsegwenza ta' ksur ta' dawn tal-aħħar. Ir-rikorrenti tissottometti li għalkemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, din il-liġi bl-ebda mod ma tipprovdi sabiex tirrimedja dak kollu li sofriet qabel Ġunju tal-2021. Hija tagħmel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **B&S Agencies Limited *vs.* Melita Mamo u l-Avukat tal-Istat**, li ġiet deċiża fil-15 ta' Jannar, 2021, u li skont hi kkristallizzat il-pożizzjoni fir-rigward tal-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera *in vigore* sa qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ f'Ġunju tal-2021, jiġifieri il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà. Tgħid li riżultat tal-kirja viġenti tal-fond, hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u l-Artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni, u dan stante li s-sidien kienu qegħdin jiġu pprivati u mċaħħda b'mod diskriminatorju mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq għal dawk is-snin kollha ta' privazzjoni. Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, għal diversi snin twal fil-konfront tagħha taw dritt ta' lokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Gatt u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif

sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tgħid li għalhekk għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi. Titlob ukoll li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jiġi ddikjarat responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnha bħala riżultat tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u sabiex il-Qorti tillikwida l-imsemmija kumpens u danni u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-effettiv pagament. Fl-aħħarnett titlob ukoll li tingħata kull rimedju ieħor li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) ir-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-fond u tal-allegat ftehim tal-kirja, inkluż li l-imsemmija kirja hija tassew soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, filwaqt li tindika d-data preċiża ta' meta ġie konċess it-titolu; (b) ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodu qabel ma hija akkwistat il-fond fl-1988, anki għaliex hija kienet saret taf bil-kirja meta hija akkwistat il-fond f'dik is-sena; (ċ) safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni, din il-Qorti m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987 u anki tal-perijodu wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021; fil-mertu (d) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (e) skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u l-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali; (f) ma seħħ l-ebda ksur; (ġ) taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda biss kontroll tal-użu fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; (g) l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż

u fl-għażla tal-miżuri neċessarji sabiex jindirizzaw l-istess, partikolarment fejn il-miżuri huma ntiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà; (ħ) id-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tiġi mibdula sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr raġuni; (h) il-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera, iżda li twettaq il-liġi li tirregola l-kera; (i) permezz tal-emendi li saru għall-Kap. 16 fl-2009, il-kera mhijiex ser tibqa' waħda fissa, iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet; (j) din il-Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà, iżda għandha tinvestiga u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa meħuda in konsiderazzjoni r-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (k) permezz tal-Att XXIV tal-2021 tal-1 ta' Ġunju, 2021, ġie ntrodott l-artikolu 4A tal-Kap. 69 bil-għan li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk soċjali, billi s-sidien jistgħu jintavolaw proċeduri għal awment fil-kera li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni; (l) barra minn hekk ir-rikorrenti skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69, tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilin m'għandux dritt għall-protezzjoni tal-Istat; (m) fid-dawl ta' dan kollu, l-ilmenti tar-rikorrenti mhumiex ġustifikati; (n) għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jagħti l-ebda dritt għal profitt; (o) isegwi għalhekk li t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu; (p) ir-rikorrenti ma tistax titlob għall-ħlas ta' imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors, għaliex skont il-prinċipju ġenerali l-imgħax għandu jiddekorri mid-data li fiha l-ammont dovut jiġi likwidat; (q) l-allegazzjonijiet dwar ksur ta' diversi artikoli Konvenzjonali u/jew Kostituzzjonali oħra, huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u m'għandu jinstab l-ebda ksur tagħhom; u (q) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Gatt jilqa' billi jeċċepixxi s-segwenti: (a) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (b) qabel wieħed jippreżenta proċeduri kostituzzjonali għandu jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju li fil-fatt jeżisti permezz tal-Att XXVII tal-2018; (ċ) huwa dejjem mexa skont id-disposizzjonijiet tal-liġi u għalhekk m'għandu jsofri l-ebda konsegwenza u m'għandux jiġi kkundannat responsabbli għad-danni, u lanqas sabiex iħallas xi kumpens bħala danni; (d) huwa jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk m'għandux ibati l-ebda konsegwenza jew jiġi kkundannat responsabbli għal xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew għal xi danni jew kumpens in linea ta' danni; (e) huwa għandu 78 sena, armel u l-fond huwa l-unika residenza tiegħu fejn jgħix fih flimkien ma' bintu Moira Cortis, legalment separata, li ilha tgħix hemm minn twelidha; (f) huwa m'għamel l-ebda liġijiet u għalhekk m'għandux jinstab ħati ta' ebda ksur jew ibati konsegwenzi jew jiġi dikjarat responsabbli għal xi danni jew kumpens jew spejjeż; (ġ) permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, is-sidien ingħataw il-possibiltà li jirċievu kera annwali li tista' tkun f'massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni, u b'hekk inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin; u (g) salv rispost ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, ir-rikorrenti esebiet vera kopja tal-oriġinal tal-kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni tat-23 ta' Mejju, 1988, fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia.[2]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fil-11 ta' Marzu, 2022, ir-rikorrenti esebiet l-affidavit tagħha[3], fejn ikkonfermat li hija kienet l-unika proprjetarja tal-fond

[2] *Ibid*.
[3] A *fol.* 30.

wara li kienet akkwistatu permezz ta' att ta' diviżjoni u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tat-23 ta' Mejju, 1988, sussegwenti għall-mewt ta' missierha u ta' ommha rispettivament fid-9 ta' Lulju, 1986 u fil-24 ta' Awwissu, 1985. Ikkonfermat ukoll li l-fond kien ingħata b'titolu ta' kera minn missierha iktar minn sittin sena ilu, u dan għal perijodu ta' sena li kellu jibqa' jiġġedded. Tikkontendi li l-kera pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, hija waħda miżera u llum din kienet fl-ammont ta' €230.00 fis-sena skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u soġġetta għal awment tenwu kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrenti tgħid li sa Ġunju tal-2021, il-kera ma kinitx togħla iktar mill-ammont imsemmi minħabba r-restrizzjonijiet fis-seħħ, u l-kera li l-intimat Gatt qed iħallas hija inqas sew minn dak li hija kienet tenuta tirċievi kieku l-fond kien mikri fuq is-suq miftuħ. Tikkontendi li għalhekk qegħdin jinkisru d-drittijiet kostituzzjonali tagħha stante li qegħda ssofri danni qawwija. Tispjega li filwaqt li tirċievi l-ammont ta' €230.00 fis-sena, hija kienet tħallas għal polza ta' assikurazzjoni ma' Argus Insurance Company fis-somma ta' €130 fis-sena għaliex fil-passat l-inkwilini preċedenti, jew il-kunjati tal-intimat Gatt, ma kinux ħadu ħsieb is-soqfa u riżultat ta' dan, kien sfronda wieħed minnhom, u missierha kellu jbiddel is-saqaf u anki jipprovdi għal akkomodazzjoni alternattiva sakemm saru x-xogħolijiet. Ir-rikorrenti isostni li l-fond huwa ta' piż finanzjarju għaliha għaliex il-kera hija tassew baxxa, u hija ma tieħu xejn minnha. Tikkontendi li bil-liġijiet tal-kera, kif mibdula permezz tal-Att X tal-2009, hija ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr kumpens xieraq, stante li l-kera pagabbli ma kinitx qrib il-valur lokatizju reali tal-fond. Tgħid li l-uniku kumpens offrut lilha kien żieda fis-sena 2010 skont ir-rata tal-inflazzjoni u kull tliet snin sussegwenti. Ir-rikorrenti tkompli tgħid li madankollu din iż-żieda hija waħda minima meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond kieku dan inkera fuq is-suq miftħuh. B'hekk hija sofriet telf ta' qliegħ, filwaqt li l-

inkwilin baqa' igawdi a skapitu tagħha. Ir-rikorrenti tinsisti li b'hekk mhux biss hija ma rċevietx kumpens adegwat, iżda dan kollu wassal ukoll għal sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħha u dawk tal-inkwilin. Għalhekk, permezz tal-proċeduri odjerni hija qegħda titlob kumpens għat-telf tagħha ossija danni pekunjarji, iżda wkoll dawk mhux pekunjarji, f'ammonti sodisfaċenti.

9. Fir-rapport tiegħu ppreżentat u maħluf fl-20 ta' April, 2022, **il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Rene Cutajar** beda billi ddikjara li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu minn din il-Qorti, huwa kien aċċeda fil-fond fit-18 ta' Marzu, 2022. Iddeskriva l-imsemmi fond bħala dar b'faċċata wiesgħa madwar 10.3 metru u li kellha żewġt ikmamar tas-sodda fil-pjan terren, u kamra tal-bejt u guva fuq l-ewwel sular. Qal li l-fond għandu *'site footprint'* ta' madwar 95 m.k., b'aċċess minn Sqaq San Lawrenz, li huwa fergħa mit-triq arterjali San Leonardu fit-tarf tar-raħal ta' Ħaż-Żabbar. Minn hawn il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-kmamar tal-fond bil-kejl tagħhom ukoll, u anki tal-faċċata u tal-aperturi tiegħu. Spjega li l-fond jinsab f'kundizzjoni relattivament tajba, u jgawdi mis-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ pubbliċi. Irrileva li l-imsemmi fond jinsab f'żona barra l-konfini tal-iżvilupp, f'żona indikata bħala *Category 2 settlement* fi *'strategic open gap'* bejn l-irħula u mdawwra b'żona riżervata għall-agrikoltura. Kompla jispjega li skont il-Pjan Lokali tat-Tramuntana ta' Malta, l-isqaq huwa ndikat bħala żona fejn il-bini għandu jiġi kkonservat, ikkonsolidat u riabilitat, b'dana li għandu jinżamm ukoll il-karattru rurali taż-żona. Qal li l-fond jidher fis-*survey sheet* tal-1967 tal-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk l-użu u l-istruttura huma meqjusa bħala koperti mill-permessi. Iżda ma nstabu l-ebda permessi addizzjonali fir-rigward ta' dawk il-kmamar li huwa ndika li setgħu nbnew iktar riċentement, u għalhekk il-fond ma kienx konformi mad-disposizzjonijiet tal-A.L. 227 tal-2016. Il-Perit Tekniku

Ġudizzjarju hawn għadda sabiex iddikjara li l-valur tal-fond fis-suq liberu huwa ta’ €240,000, u dan billi qal addotta il-*comparative method* sabiex wasal għall-istima tiegħu kif imsejsa fuq ir-rakkommandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti *‘Valuation Standards for Accredited Valuers 2012’.* Imbagħad indika l-valuri lokatizji tal-fond għal kull ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, kif ukoll elenkati f’Dok. A anness mar-rapport tiegħu a *fol.* 44.

10. Fid-19 ta’ Mejju, 2022, l-intimat Gatt ippreżenta l-affidavit tiegħu.[4] Spjega li huwa twieled fit-23 ta’ Ottubru, 1943, u mar joqgħod fil-fond meta żżewweġ lill-mara tiegħu Tereża née Zaffarese fit-13 ta’ Jannar, 1973, fejn rabbew il-familja tagħhom. Qal li l-mara kienet ilha toqgħod fil-fond minn meta kienet żgħira, għaliex dan kien mikri lil ommha u lil missierha u wara mewthom il-kirja għaddiet fuqu, b’kera fl-ammont ta’ Lm12 pagabbli kull sitt xhur. Din baqgħet hekk sa l-aħħar tas-sena 2009, jiġifieri €27.95, u fis-sena 2010 għoliet għal €185.00 fis-sena, jew €92.50 kull sitt xhur, u kompliet togħla mas-snin sakemm fis-sena 2021 saret €230 fis-sena jew €115 kull sitt xhur. L-intimat Gatt qal li l-mara tiegħu mietet fl-10 ta’ Frar, 2013, u fil-fond baqgħu jgħixu hu u t-tifla tiegħu Moira, li llum għandha 48 sena. Iddikjara li huma dejjem żammew il-fond fi stat tajjeb billi jbajduh, għamluh fuq il-ġebla stante l-umdità, biddlu l-madum, għamlu l-bibien u t-twieqi, bidlu l-pajpijiet tal-ilma u bidlu l-madum tal-bitħa u għamluha fuq il-fil, filwaqt li kull sena kienu jduru l-bejt qabel ix-xitwa bil-*liquid membrane.* Żied igħid li l-kera dejjem ħallsuha fil-ħin u qatt ma kisru kundizzjoni tal-kera jew il-liġi. Flimkien mal-affidavit tiegħu, l-intimat Gatt esebixxa kopja tal-ktieb tal-kera.

---

[4] Dok. EGX1 a *fol.* 53.

Konsiderazzjonijiet legali

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li tressaq prova assoluta tat-titolu tagħha, għaliex proprju l-vertenza ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li hija tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mir-rikorrenti ntleħaq. L-istess qed jingħad fir-rigward tat-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn huwa qed jippretendi li r-rikorrenti għandha wkoll tressaq prova tal-allegat ftehim tal-kirja, u anki prova konvinċenti li tali kirja hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Jikkontendi wkoll li r-rikorrenti għandha tindika d-data preċiża li fiha ġiet konċessa l-kirja. Il-Qorti tirrileva li x-xhieda tal-intimat Gatt hija pjuttost ċara u meħuda in konsiderazzjoni flimkien mal-prova magħmula permezz ta' kopja tal-ktieb tal-kera, partikolarment id-dikjarazzjoni magħmula minn missier ir-rikorrenti a *fol.* 62, ma ssibx li hemm dubju dwar l-eżistenza tal-kirja in kwistjoni a favur l-intimat Gatt. Tgħid ukoll li ġaladarba din saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, iżda mhumiex applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 ġaladarba ma jirriżultax li l-fond huwa wieħed dekontrollat, l-imsemmija kirja ċertament hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa'.

12. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar iż-żmien ta' qabel hija akkwistat il-fond. Il-Qorti tirrileva li dan mhuwiex skont l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, liema insenjament qed jiġi wkoll segwit minn din il-Qorti, fejn huwa aċċettat li

f'kawża bħal dik odjerna, fejn ir-rikorrenti bħala waħda mis-seba' eredi universali tal-ġenituri tagħha, wirtet il-fond in kwistjoni flimkien ma' ħutha, hija saħansitra għandha dritt titlob għas-sehem tagħha minn kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lill-imsemmija ġenituri tagħha, dejjem f'każ li jirriżulta ksur ukoll fil-konfront ta' dawn tal-aħħar. Għalhekk meħud in konsiderazzjoni l-fatt li l-mejta konjuġi Carmelo u Francesa Saveria Camilleri ġenituri tar-rikorrenti taw il-fond b'titolu ta' kera aktar minn sittin sena ilu, kif tistqarr ir-rikorrenti stess fl-affidavit tagħha, u l-ewwel data li tirriżulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit mill-intimat Gatt hija t-13 ta' Jannar, 1973, iżda meħuda wkoll in konsiderazzjoni d-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, il-Qorti tgħid li d-data rilevanti sabiex jiġi nvestigat l-allegat ksur għandha tkun d-19 ta' Awwissu, 1987, din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qegħda tiġi miċħuda, iżda min-naħa l-oħra qegħda tintlaqa' it-tielet eċċezzjoni tiegħu fejn din tirrigwarda iż-żmien qabel l-1987. Huwa jikkontendi wkoll permezz tal-istess tieni eċċezzjoni tiegħu li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex mistħoqq għaliex hija kienet taf bil-kirja fl-1988 meta hija akkwistat il-fond. Mhux daqstant ċar dak li jrid ifisser hawn l-intimat Avukat tal-Istat, iżda jekk permezz ta' din l-eċċezzjoni huwa qed jissuġġerixxi li r-rikorrenti kellha għażla oħra, forsi wkoll billi tirrinunzja l-wirt spettanti lilha jew li tiddisponi mill-fond, din il-Qorti ma ssibx ġustifikat dak li qiegħed jikkontendi, għaliex tassew ma jistax jingħad li dawn kienu alternattivi vantaġġjużi għalija, iżda setgħu jwassluha biss milli teħles mhux biss mill-istat ta' fatt eżistenti fir-rigward tal-piż fuq il-fond, iżda b'mod involontarju wkoll mill-fond innifsu. Barra minn hekk meta wieħed iqis li jekk ir-rikorrenti kienet taf jew le dwar il-kirja in kwistjoni fl-1988, ftit li xejn din kienet ser tagħmel differenza għaliha għaliex xorta waħda l-imsemmija kirja kienet ser tkun ta' piż għaliha. Għaldaqstant din il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ukoll mhijiex ġustifikata u ma tistax tintlaqa'.

13. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajjma mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimat Gatt, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li bl-operazzjonijiet għal tul ta' snin tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, ingħata dritt ta' lokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Gatt, li wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti fost oħrajn mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tieni parti tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, jikkontendi li ma jistax jinstab ksur għall-perijodu wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Jirrileva permezz tat-tlietax-il u l-erbatax-il eċċezzjoni tiegħu, li llum permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti mill-1 ta' Ġunju, 2021, 'il quddiem tista' bis-saħħa tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 titlob żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ, jew li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja jekk l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat. Imbagħad permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li din il-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera, iżda biss li twettaq dak li tipprovdi għalih il-liġi li tirregola l-kera. L-intimat Gatt permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jirrileva li qabel ma jsiru proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn jiġi eżawrit kwalunkwe rimedju ordinarju li llum jeżisti permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Gatt imbagħad b'riferiment għall-Att XXIV tal-2021 jirrileva li s-sidien illum ingħataw il-possibilità permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jirċievu mhux iktar minn 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, sabiex b'hekk illum hemm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilin. Hawn il-Qorti tagħraf li huwa minnu li r-rikorrenti llum bis-saħħa tal-emendi introdotti permezz l-Att XXIV tal-2021, u

mhux l-Att XXVII tal-2018, li ċertament b'mod erroneju ġie ndikat mill-intimat Gatt, għandha l-possibilità li titlob għal żieda fil-kera jew li tieħu lura l-fond fuq talba appożita magħmula quddiem il-Bord tal-Kera, li għandu l-kompetenza esklussiva għal dan il-għan, u dan dejjem fil-parametri mfissra mill-imsemmija emendi. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet huma ġustifikati u l-Qorti tilqagħhom. Iżda l-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021, u għalhekk jonqos li jiġi nvestigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu qabel dik id-data.

14. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja favur l-intimat Gatt kif regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni tat-23 ta' Mejju, 1988, fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, fejn hi u ħutha qasmu bejniethom il-wirt tal-ġenituri tagħhom Carmelo u Francesca Saveria Camilleri, li mietu rispettivament fid-9 ta' Lulju, 1986 u fil-24 ta' Awwissu, 1985, wara li rregolaw il-wirt tagħhom permezz ta' żewġ testmenti *unica charta* magħmula quddiem l-imsemmi Nutar rispettivament fit-3 ta' Ġunju, 1970, u fit-2 ta' April, 1982. B'hekk ir-rikorrenti llum hija sid tal-fond kif mikri lill-intimat Gatt b'kera li llum hija ta' €230.00ċ fis-sena.

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

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

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

16. 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. 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]

17. 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.

---

[5] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.

18. Fil-każ **James and Others v. UK**[6], il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa '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]

19. 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]

---

[6] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

[7] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et, deċiża fil-5.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, deċiża fit-30.11.2001.

[8] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu mis-sena 1987 'il hawn, u anki tenut kont tal-valur lokatizju fis-sena 2021 meta r-rikorrenti ddeċidiet li tintavola il-proċeduri odjerni, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli 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 minnu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-awturi fit-titolu tagħha. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin mhux f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li 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 ukoll li r-rikorrenti għadha sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser terġa' tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. 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-rikorrenti u dawk tal-awturi fit-titolu tagħha 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. Il-Qorti saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista'

[9] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-awturi fit-titolu tagħha ġew kostretti li jġorru saħansitra waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

21. 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 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*

[10] 26.09.2006.

the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

22. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandha għad-disposizzjoni tagħha r-rikorrenti, u li setgħu jipprevalixxu ruħhom minnhom l-awturi fit-titolu tagħha, 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. 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)".

23. 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 appellanta:

[11] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

> *"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]

24. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-awturi fit-titolu tagħha, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

25. 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 ....".*

[12] Cassar v. Malta, *Supra.*
[13] 29.04.2016.

26. 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 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."*

27. 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."*

28. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnha u mill-awturi fit-titolu tagħha, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn d-19 ta' Awwissu, 1987 u t-3 ta' Ġunju, 2021, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti, inkluż waqt il-perijodu qasir meta hija kienet intitolata biss għas-sehem ta' wieħed minn sebgħa ndiviż mill-ereditâ tal-mejta ġenituri tagħha, kien ikun ta' madwar €99,028.00[16]; (b) l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Il-Qorti tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi

---

[14] 27.06.2019.

[15] 30.09.2016.

[16] 19.08.87-23.05.88: €563/12x9/7=€60.32; 24.05.88-31.12.88: €563/12x7=€328.42; 1989-1991: €563x3=€1,689; 1992-1996: €1,126x5=€5,630; 1997-2001: €1,795.00x5=€8,975; 2002-2006: €2,113x5=€10,565; 2007-2011: €4,474x5=€22,370; 2012-2016: €4,048x5=€20,240; 2017-2020: €5,154x5=€25,770; 2021: €8,160/12x5=€3,400. B'kollox €99,028.00.

privati tar-rikorrenti u dawk tal-awturi fit-titolu tagħha, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tqis li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-awturi fit-titolu tagħha, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

29. 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.

30. 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-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf ħames mija u tmintax-il Euro (€28,518.00)[17] 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-rikorrenti u dawk tal-awturi fit-titolu tagħha. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-

[17] €99,028/3=€33,009, li minnhom għandha titnaqqas is-somma ta' €4,491.00, li tirrappreżenta l-kera li r-rikorrenti u l-awturi fit-titolu tagħha rċevew skont l-irċevuti ppreżentati a *fol.* 54 *et seq.* mis-sena 1987 sas-sena 2021.

rikorrenti, dan għaliex l-intimat Gatt ma jistax bl-ebda mod jiġi kkunsidrat bħala responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni, fejn saħansitra mhux qed jiġi allegat xi nuqqas fil-konfront tiegħu fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tiegħu. Kif ġustament jissottometti l-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmintax-il eċċezzjoni tiegħu, l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza stante li l-kumpens dovut lir-rikorrenti, kemm dak pekunjarju u anki dak non-pekunjarju, ġie likwidat illum stess.

32. Fl-aħħarnett, il-Qorti tgħid li hija ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tad-dsatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, stante li kif jistqarr huwa stess, ir-rikorrenti m'għamlet l-ebda talba fir-rigward ta' ksur ta' xi Artikolu ieħor tal-Konvenzjoni għajr fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tiegħu. Għalhekk il-Qorti mhiex qegħda tiġi mitluba tinvestiga oltre.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tad-dsatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' it-tielet, l-għaxar, it-tlettax, l-erbatax u t-tmintax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Gatt, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu, b'dana li t-tieni eċċezzjoni qegħda tiġi milqugħa b'mod limitat;**

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament għall-perijodu li jibda fid-19 ta' Awwissu, 1987, u jispiċċa fis-27 ta' Mejju, 2021;

4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti, riżultat tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

5) 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' erbgħa u tletin elf ħames mija u tmintax-il Euro (€34,518.00), 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-proċedura odjerna għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, 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