MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Frar, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 665/2021 LM

Cecilia Dalli (K.I. nru. 0928050(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat
u Paul Cauchi (K.I. nru. 657360(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Ottubru, 2021, mir-rikorrenti **Cecilia Dalli (K.I. nru. 0928050(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

> *"Tesponi bir-rispett:*
>
> 1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-propjetà li ġġib l-indirizz 94, ġia 21 New Street, Ħal Qormi (ara kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat* ***Dok A****), liema prorpjetà hija preżenzjalment okkupata mill-intimat Paul Cauchi taħt titolu ta' kera.*

2. *Illi l-istess kera ilha fis-seħħ għal madwar tmenin (80) sena b'dan illi kienet oriġinarjament f'isem omm l-intimat Paul Cauchi, u ċioé Giovanna Cauchi, u kienet mikrija mill-antenati tal-esponenti qabel din akkwistat l-istess proprjetà permezz tal-kuntratt hawn fuq imsemmi. Il-kera ilha mġedda sena għal sena skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Liġijiet ta' Malta peress illi l-istess kera kienet ilha fis-seħħ minn qabel is-sena 1995 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-esponenti stante li l-kera imħallsa mill-inkwilin (l-intimat Cauchi), liema kera hija ristretta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali fuq is-suq tal-proprjetà.*

3. *Illi fil-fatt, il-kera mħallsa mill-intimat Cauchi hija ta' mitejn u ħmistax-il Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€215.35ċ) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem (ara kopji tal-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat* ***Dok B****). B'hekk l-ammont ta' kera li qed tirċievi l-esponenti huwa del tutto irriżorju, partikolarment meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq attwali, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.*

4. *Illi jikkonsegwi li l-fatti fuq spjegati iwasslu għal leżjoni ċara tad-dritt ta' proprjetà tal-esponenti u dan stante li jeżisti sproporzjon qawwi u inekwivoku bejn dak illi l-esponenti ilha tirċievi bħala kera għal dawn l-aħħar tmienja u erbgħin sena (minn meta akkwistat il-proprjetà r-rikorrenti), u l-introjtu lokatizju illi l-proprjetà kienet trendi fuq is-suq li kieku l-esponenti kienet ħielsa tikri l-proprjetà de quo versu kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess.*

5. *Illi* multo magis *l-esponenti ma kenitx ħielsa timponi kundizzjonijiet iktar favorevoli u wisq anqas kellha l-fakultà ttemm ir-relazzjoni lokatizja li ġiet imposta fuqha* ex lege *(ħlief f'każijiet ristrettissimi li jipprovdi għalihom speċifikament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).*

6. *Illi huwa minnu li dan l-aħħar ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, però din l-Att ma jagħtix rimedju sodisfaċenti għall-ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà in kwantu joffri biss lis-sid il-possibilità li jżid il-kera sa mhux iżjed minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, meta dħul raġonevoli fuq proprjetà residenzjali jista' jilħaq ir-rata ta' erba' fil-mija (4%) tal-valur tal-istess proprjetà.*

7. *L-istess Att ma jippermetix lis-sid jieħu lura l-pussess vakanti tal-fond ħlief f'każijiet eċċezzjonali fejn l-inkwilin ma jikkawilifikax għas-sussidju offrut mill-Awtorità tad-Djar.*

8. *Illi di più għandu jiġi nnutat illi l-Att XXIV tal-2021 ma jagħti l-ebda rimedju għal ksur li ilu għaddej fil-konfront tal-esponenti b'effett minn meta suppost għalqet il-konċessjoni lokatizja. Anzi l-fatt stess li l-leġislatur biddel il-liġi sabiex introduċa dan l-Att, juri li huwa rrikonoxxa li kien hemm fis-seħħ vjolazzjoni, vjolazzjoni li ftit li xejn ttaffiet bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

9. *Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u speċifikament tal-Artiklu ġdid 4A fil-Kap 69, is-sitwazzjoni tal-esponenti baqgħet bażikament kif kienet qabel l-emendi fis-sens li qed tiġi miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha bil-prospett biss tal-possibilità ta' żieda fil-kera għal ammont li, jekk tingħata l-massimu, huwa nofs il-valur lokatizju fis-suq ħieles.*

10. *Illi l-esponenti għalhekk tisħaq illi, b'konsegwenza diretta tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija effettivament kienet u għadha qed iġarrab piż individwali, eċċessiv u sproporzjonat, konsegwenza ta' impożizzjoni legali ikkreata mill-Istat, partikolarment meta mqabbel mal-għan ewlieni tal-liġi msemmija, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali.*

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob li din il-Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti u ċioé bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti soffriet u għadha qed jsofri vjolazzjoni tad-dritt tal-esponenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni;*

3. *Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk illikwidat lill-esponenti;*

4. *Tordna, abbażi ta' dak iddikjarat fis-sentenzi* ***Cauchi v. Malta*** *(App. No. 14013/19),* ***Apap Bologna v. Malta*** *(App. No. 46931/12),* ***Marshall and Others v. Malta*** *(App. No. 79177/16) u* ***Portanier v. Malta*** *(App. No. 55747/16), l-iżgumbrament tal-intimat Paul Cauchi mit-terran 94, New Street, Ħal Qormi;*

5. *Fin-nuqqas, tiddikjara li l-intimat Paul Cauchi ma jistax jistrieħ iktar fuq il-liġi sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni;*

6. *Tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment ulterjuri sabiex tpoġġi lill-esponenti, kemm jista' jkun, fl-*istatus quo ante *tal-vjolazzjoni.*

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skont il-liġi."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fl-1 ta’ Diċembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

“Jgħid bil-qima:-

1. *Illi preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikorrenti ġġib* ***prova*** *xierqa li turi li hija l-****unika proprjetarja*** *tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri* ossia *l-fond bin-numru 94, ġia 21 New Street, Ħal Qormi;*
2. *Illi in vena preliminari wkoll, jeħtieġ illi r-rikorrenti turi kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa tassew soġġett għal* ***kirja protetta*** *taħt id-disposizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta****;*
3. *Illi subordinatament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ma jista’ qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-***terminu oriġinali** *tal-kirja li jista’ jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta’* pacta sunt servanda;
4. *Illi lanqas ma jista’ jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodi li matulhom hija ma kinitx is-sid tal-fond in mertu, u ċioé għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellha ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;*
5. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta’ wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħat bdiet tgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħha xorta waħda ma ġewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
6. *Illi b’referenza għall-ewwel talba attriċi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif protett mill-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta****, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta’ dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista’ qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-*

Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". *Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso 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 wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009**:*

    (i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;
    (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
    (iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

9. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax 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 sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx 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. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

10. *Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob ukoll li tieħu lura l-post u li ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

11. *Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

12. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

13. *Illi marbut sfiq ma' dak kollu premess, u partikolarment fid-dawl ta' dak ġià eċċepit fid-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni, din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. B'hekk din l-Onorabbli Qorti lanqas m'għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat Cauchi ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi finalment, b'referenza partikolari għar-raba' talba attriċi fejn qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimat Paul Cauchi u b'referenza għat-talba tar-rikorrenti sabiex jingħataw ir-rimedji kollha li jidhru xierqa lil din l-Onorabbli Qorti, jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha".

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Paul Cauchi (K.I. nru. 657360(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Cauchi'] ippreżentata fl-1 ta' Diċembru, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu iwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huma huwa li osservaw il-Liġi viġenti.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, … r-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 kif sussegwentement emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli kif provdut fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

5. *Illi in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjetà.*

6. *Illi l-esponenti qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' kera kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhuwiex qed jippreġudika id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ riċentement inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera.*

7. *Illi l-iżgumbrament fir-raba' talba għandha tiġi miċħuda stante li fl-ewwel lok il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le iżda hija vertenza li tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera. Fit-tieni lok jingħad li żgumbrament, kif qiegħed jiġi mitlub mir-rikorrenti joħloq preġudizzju insormontabbli għall-esponenti u jkun rimedju drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi.*

8. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'għandhux jiġi penalizzat jew saħansitra jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu meta huwa sempliċiment għamlu użu mid-drittijiet mogħtija lilu mil-Liġi. Infatti l-esponenti m'għandu l-ebda proprjetà alternattiva fejn jista' jmur jabita u l-anqas m'għandu possibilità finanzjarja li jakkwista dar ta' residenza għalih;*

9. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk din l-Onorabbli Qorti issib ksur kif mitlub, kull ħlas ta' danni għandu jsir mill-intimat l-ieħor f'din il-kawża u mhux mill-esponenti.*
11. *Illi finalment, l-esponenti ma għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċiment mxiet mal-Liġi li għadha fis-seħħ.*
12. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-14 ta' Jannar, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Michael Lanfranco** bħala perit tekniku ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-3 ta' Frar, 2022, u ħalfu fl-14 ta' Frar, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Settembru, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond li jġib in-numru erbgħa u disgħin (94) ġja wieħed u għoxrin (21) fi Triq il-Ġdida, Ħal Qormi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li jinstab mikri lill-intimat Cauchi, wara li dan kien ingħata bl-istess titolu ta' kera lil ommu Ġiovanna Cauchi madwar tmenin (80) sena ilu. Skont ir-rikorrenti, hija kienet akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-

Nutar Angelo Vella ffirmat fil-15 ta' Mejju, 1973,[1] wara li dan kien ġie mikrija mill-antenati tagħha. Tispjega li l-kera baqgħet tiġġedded minn sena għal sena skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex kienet ġiet fis-seħħ qabel l-1995. Iżda tikkontendi li dan huwa proprju bi preġudizzju għad-drittijiet tagħha, għaliex il-kera li jħallas l-inkwilin intimat Cauchi hija waħda kontrollata mil-liġi u ma tirriflettix il-valur reali tal-fond fis-suq. Ir-rikorrenti tirrileva li l-kera li llum iħallas l-imsemmi intimat Cauchi hija ta' mitejn u ħmistax-il Euro u ħamsa u tletin ċenteżmi (€215.35) fis-sena, li titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, skont kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera.[2] Tikkontendi li dan l-ammont huwa wieħed irriżorju, partikolarment meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq kurrenti, kif kien ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna. Issostni li dan kollu jikkostitwixxi ksur tad-dritt ta' proprjetà tagħha, għaliex hemm sproporzjon qawwi u inekwivoku bejn dak li hija ilha tirċievi bħala kera minn meta akkwistat il-fond, u l-introjtu lokatizju tiegħu skont is-suq, fl-eventwalità li hija kienet ħielsa li tikrih b'kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tiegħu. Barra minn hekk hija kienet imxekla milli timponi kundizzjonijiet iktar favorevoli għaliha u ma setgħetx ittemm il-lokazzjoni mposta fuqha bil-liġi, għajr f'ċirkostanzi limitati ferm skont il-Kap. 69. Ir-rikorrenti tissottometti li għalkemm ġie fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, l-imsemmi Att ma jagħtix rimedju sodisfaċenti għall-ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà, u dan għaliex is-sid għandu l-possibbiltà li jżid il-kera biss sa mhux iżjed minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà mikrija, filwaqt li d-dħul raġonevoli fuq proprjetà residenzjali jista' jilħaq ir-rata ta' erba' fil-mija (4%) tal-valur tagħha. Tisssottometti wkoll li l-istess Att ma jagħtix dritt lis-sid li jieħu lura l-pussess vakanti tal-fond, għajr f'ċirkostanzi partikolari fejn l-inkwilin ma

[1]Ara kopja Dok. A *a fol.* 6.
[2]Ara kopja Dok. B *a fol.* 10 *et seq.*

jkunx jikkwalifika għas-sussidju li kienet toffri l-Awtorità tad-Djar. Ir-rikorrenti tgħid li barra minn hekk dan l-Att ma jagħti l-ebda rimedju għall-ksur li ilu għaddej fil-konfront tagħha, hekk kif għalaq iż-żmien lokatizju. Issostni li l-fatt li l-leġislatur emenda l-liġi permezz ta' dan l-Att, juri li dan għaraf li kien hemm ksur, li tgħid ftit li xejn inbidel wara kollox bl-introduzzjoni tal-Att, u l-pożizzjoni tagħha baqgħet bażikament kif kienet qabel. Għalhekk, skont ir-rikorrenti, riżultat tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap. 69, hija kienet u għadha qegħda terfa' piż individwali, eċċessiv u sproporzjonat, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Għalhekk qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tiddikjara li bil-fatti kif deskritti bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija sofriet u għadha qegħda ssofri ksur tad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif sanċit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u tillikwida ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju f'dan ir-rigward. Ir-rikorrenti titlob sabiex l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas il-kumpens hekk likwidat, u tordna l-iżgumbrament tal-intimat Cauchi mill-fond abbażi ta' dak li ġie ddikjarat fid-diversi deċiżjonijiet li għalihom tagħmel riferiment, u fin-nuqqas tiddikjara li l-intimat Cauchi ma jistax jistrieħ iktar fuq il-liġi sabiex ikompli jokkupa l-fond in kwistjoni. Fl-aħħarnett titlob lil din il-Qorti sabiex tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment ulterjuri sabiex hija terġa' lura għall-pożizzjoni tagħha qabel ma seħħet l-allegata vjolazzjoni.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova sabiex turi li hija l-unika proprjetarja tal-fond; (b)

ir-rikorrenti għandha turi wkoll li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (ċ) ma jistax jinstab ksur fir-rigward tat-terminu oriġinali tal-kirja għaliex kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet ta' dak it-terminu, huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu għamlu l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti *ai termini* tal-prinċipju *pacta sunt servanda;* (d) ma jistax jinstab ksur fir-rigward ta' dak il-perijodu meta r-rikorrenti ma kinitx is-sid tal-fond u meta hija ma kellha l-ebda jeddijiet fuqu; fil-mertu: (e) il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġunijiet li ser isegwu u li ser jiġu mfissra mingħajr preġudizzju għal xulxin; (f) il-Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bis-subartikolu 47(9) tal-imsemmija Kostituzzjoni; (ġ) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u tali diskrezzjoni m'għandhiex tiġi mibdula sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li mhuwiex il-każ hawn, u l-Kap. 16 u l-Kap. 69, kif ukoll l-Att X tal-2009: (i) għandhom għan leġittimu; (ii) huma fl-interess ġenerali; u (iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, dawk tal-kerrej u tal-poplu kollu b'mod ġenerali; (g) safejn l-ilment jagħmel riferiment għall-allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-ebda ksur qabel it-30 ta' April, 1987, ma jista' jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin; (ħ) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ma tistax tilmenta iktar dwar il-mod kif il-kirja tista' tiġi awmentata, u hemm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin fejn il-kumpens dovut lis-sid għall-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont inqas mill-valur sħiħ tas-suq; (h) l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jagħti l-possibbilità tal-iżgumbrament tal-inkwilin fejn jintwera li dan ma ħaqqux il-protezzjoni tal-

Istat; (i) l-Att XXIV tal-2021 waqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meħud dan kollu in konsiderazzjoni, l-ilmenti tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati; (j) ġaladarba m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi lit-talbiet tagħha m'għandhomx jintlaqgħu; (k) il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet, u lanqas m'għandha tiddikjara li l-intimat Cauchi ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (l) il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin stante li dan mhux il-forum addattat sabiex tittieħed deċiżjoni dwar din il-kwistjoni; u dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Cauchi jilqa' billi jeċċepixxi s-segwenti, b'mod preliminari: (a) huwa l-Istat u mhux hu li għandu jwieġeb għall-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex il-liġi attakkata saret mill-Istat u huwa kien biss osserva il-liġi viġenti; fil-mertu (b) mingħajr preġudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda; (ċ) mingħajr preġudizzju, l-ewwel talba hija manifestament infondata għaliex bl-emendi ppromulgati permezz tal-Att XXVII tal-2018, kif sussegwentement emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, mhux impossibbli għas-sid li jieħu lura l-fond minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (d) fejn it-talba tar-rikorrenti tirrigwarda l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m'hemm l-ebda ksur stante li l-liġijiet li jirregolaw il-kirja in kwistjoni ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda biss il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tagħha; (e) huwa kien qed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-fond permezz tat-titolu ta' kera, skont kif permess mil-liġi u fl-ammont ta' kera hekk stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma kienx qiegħed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Barra minn

hekk permezz tal-emendi riċenti fil-liġi, hemm mod kif togħla l-kera; (f) it-talba għall-iżgumbrament tiegħu għandha tiġi miċħuda, għaliex dan mhux il-forum addattat sabiex tittieħed deċiżjoni dwar din il-kwistjoni, anki għaliex dan kien joħloq preġudizzju kbir għalih; fil-mertu (ġ) mingħajr preġudizzju, huwa m'għandux jiġi ppenalizzat jew saħansitra jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu, meta dak li huwa għamel kien sempliċement użu mid-drittijiet mogħtija lilu mil-liġi, fejn huwa m'għandu l-ebda proprjetà oħra fejn jista' imur joqgħod, u lanqas m'għandu l-possibbilità finanzjarja li jakkwista post fejn joqgħod; (g) l-Istat igawdi minn marġini wesgħin ta' apprezzament fl-interess ġenerali, u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali; (ħ) mingħajr preġudizzju, jekk il-Qorti tikkonstata ksur, kull ħlas ta' danni għandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat; (h) huwa m'għandux jiġi ppreġudikat finanzjarjament, billi huwa ma kiser l-ebda liġi, iżda sempliċiment mexa mal-liġi li għadha fis-seħħ; (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż; u dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti esebiet: (a) kopja ta' att ta' kuntratt tal-15 ta' Mejju, 1973, fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, fejn hija kienet akkwistat il-fond[3]; u (b) kopja ta' ktieb tal-kera għall-perijodu li jibda fit-12 ta' Diċembru, 2002, u jispiċċa fil-11 ta' Diċembru, 2012.[4]

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-14 ta' Jannar, 2022, ir-rikorrenti Cecilia Dalli esebiet l-affidavit tagħha stess[5], flimkien ma' kopja ta' att

[3] Dok. A *a fol.* 6.
[4] Dok. B *a fol.* 10.
[5] Dok. CD01 *a fol.* 39.

ta' donazzjoni magħmul fil-25 ta' Ottubru, 2021, quddiem in-Nutar Nicholas Vella, fejn ir-rikorrenti flimkien ma' żewġha Emanuel Dalli, ittrasferew fost proprjetajiet oħra l-fond in kwistjoni a favur binhom Antoine Dalli b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, b'dana li żammew id-dritt tal-użu u tal-użufrutt.[6] Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti spjegat li hija kienet akkwistat il-fond mingħand il-ġenituri tagħha Paul u Sebastiana Mizzi fil-15 ta' Mejju, 1973, b'dana li dakinhar l-imsemmi fond kien diġà mikri lill-intimat Cauchi, li għadu jgħix fih sallum. Iddikjarat li ma kinitx taf kemm l-imsemmi intimat Cauchi kien iħallas bħala kera dak iż-żmien, iżda setgħet tiftakar li l-kera oriġinali kienet għoliet biss permezz ta' xi tibdiliet li kienu saru fil-liġi, u b'hekk din imbagħad ġiet miżjuda għal €215.35 pagabbli fis-sena, li baqgħet hekk sallum u titħallas bil-quddiem f'Diċembru. Ir-rikorrenti rrilevat li sas-sena 2003, l-intimat Cauchi li huwa ġuvni, kien għadu jgħix fil-fond flimkien ma' ommu, u l-kera kienet ta' Lm7. Għalkemm din il-kera kienet żdiedet hekk kif hija xtrat il-fond, ir-rikorrenti kkontendiet li xorta waħda l-ammont huwa wieħed baxx ferm meta wieħed jagħmel paragun mal-valur tal-fond fis-suq. Iddikjarat li hija kienet tinstab iddispjaċuta li anki l-ġenituri tagħha kienu rċevew kera daqstant fqira, u għalhekk hija kienet qegħda tippretendi kumpens f'isimhom. Min-naħa tagħha, hija tgħid li kienet għamlet iktar minn erbgħin sena tirċievi kera baxxa ħafna, u għalhekk ilha dan iż-żmien kollu ma tistax tgawdi l-proprjetà tagħha b'mod xieraq. Tilmenta mill-fatt li kieku hija matul dan iż-żmien kollu kienet tirċievi kera diċenti, illum kellha tkun f'pożizzjoni aħjar sabiex tleħħaq mal-ħajja, u forsi kienet ukoll tfaddal għall-futur ta' uliedha. Qalet li hija ma tistax ma tilmentax mis-sitwazzjoni li hija ilha fiha tul dan iż-żmien kollu mingħajr l-ebda ħtija tagħha, għaliex filwaqt li hija kienet ġiet kostretta ġġedded il-kera baxxa u bl-ebda ħjiel li hija qatt ser tieħu ħwejjiġha lura, l-intimat Cauchi kien baqa' igawdi l-proprjetà tagħha meta

[6] Dok. CD1 *a fol.* 42.

faċilment seta' jikri x'imkien ieħor jew iħallas kera iktar xierqa. Qalet li hija kienet semgħet aħbar li kienet inbidlet il-liġi, sabiex b'hekk setgħet titlob il-Bord li Jirregola l-Kera jiddeċiedi jekk l-intimat Cauchi tassew ħaqqu l-protezzjoni tal-liġi, jew jekk kienx tenut iħallas kera ġusta. Dan qalet kien jikkostitwixxi ammissjoni ċara min-naħa tal-Gvern, li l-liġi kif kienet qabel, kienet qegħda tikser id-drittijiet ta' nies bħalha. Ir-rikorrenti stqarret li hija kienet taf li ħafna sidien oħra kienu kisbu sentenza kontra l-Gvern f'dan ir-rigward, u għalhekk hija wkoll għandha raġun tilmenta. Irrilevat li hi u ħutha kienu ħadu sentenza favurihom fil-kawża fl-ismijiet **Clothilde Borg et *vs.* Joseph Muscat noe et** fuq kwistjoni ta' kera baxxa li huma kienu jirċievu minn kirja favur każin. Tiftakar li hemmhekk l-Qorti kienet qalet li ma kienx hemm bilanċ tajjeb bejn il-kera li huma kienu jirċievu u dik skont il-valur fis-suq tal-proprjetà, u għalhekk sab ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, kif għandu jkun fil-każ odjern. Ir-rikorrenti rrilevat ukoll li hija kienet intavolat proċeduri s-sena l-oħra kontra l-intimat Cauchi għal żieda fil-kera, iżda din il-liġi xorta waħda ma kinitx tagħmel tajjeb għal dawk is-snin kollha li hi u l-ġenituri tagħha batew. Spjegat li llum hija kienet għaddiet il-fond b'titolu ta' donazzjoni lit-tifel tagħha Antoine Dalli sabiex igawdih hu, u dan għamlitu fid-dawl tal-miżura li ntroduċa l-gvern għat-tnaqqis fit-taxxa relattiva, u liema miżura ma kellhiex tipperdura. Madankollu hija kienet żammet id-dritt li tirċievi l-kera matul ħajjitha, b'dana li ma kinitx aċċettat il-kera tas-sena 2021, għaliex hija kienet ħasset li din il-kera hija leżiva tad-drittijiet tagħha.

9. Permezz ta' risposta ppreżentata fil-21 ta' Jannar, 2022, l-intimat **Paul Cauchi** ppreżenta l-affidavit tiegħu.[7] L-intimat Cauchi xehed li huwa jgħix fil-fond b'titolu ta' kera, liema titolu oriġinarjament kien ingħata lil ommu Giovanna Cauchi għall-ħabta tas-sena 1944/1945. Peress li fiż-żmien tal-mewt

[7] A *fol.* 47.

t'ommu huwa kien jgħix magħha, qal li l-kirja kompliet favur tiegħu, fejn il-kera kienet ta' Lm28 fis-sena. Fis-sena 2010 huwa kien beda jħallas €186.35ċ fis-sena, u llum huwa jħallas €215.35ċ. Iddikjara li huwa dejjem ħallas il-kera skont l-obbligu tiegħu, u anki dejjem ħa ħsieb il-fond fejn kien għadu jgħix sallum. Spjega li huwa ma kellu l-ebda post ieħor fejn jirrisjedi, u bħalissa ma kienx qed jaħdem minħabba problemi ta' saħħa. Iddikjara li huwa ma jistax jinstab ħati ta' vjolazzjoni ta' dritt fundamentali, meta ma kienx hu li għamel il-liġi in kwistjoni. Għalhekk għal dik l-allegata vjolazzjoni kellu jwieġeb l-intimat Avukat tal-Istat. Jikkontendi li għalkemm huwa minnu li l-kera li huwa jħallas hija relattivament baxxa meta wieħed jagħmel paragun mas-suq preżenti, kien hemm rimedji oħra sabiex jintleħaq bilanċ bejn id-dritt tas-sid u dawk tiegħu. Fl-aħħarnett qal li huwa wkoll għandu aspettattivi leġittimi fuq dak li jista' jittieħed mingħandu, u huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas l-ebda spejjeż għaliex qatt m'għamel xejn ħażin.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** fir-rapport tiegħu ppreżentat fit-3 ta' Frar, 2022, u maħluf fl-14 ta' Frar, 2022, beda billi spjega li in adempliment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa kien żamm aċċess fil-fond fil-21 ta' Jannar, 2022, fil-preżenza tal-inkwilin. Irrileva li l-fond jikkonsisti f'dar residenzjali mifruxa fuq żewġ livelli u aċċessibbli minn bieb fuq Triq il-Ġdida f'Ħal Qormi. Huwa mill-ewwel għadda sabiex ta deskrizzjoni tad-diversi ambjenti tal-fond, inkluż il-kejl tagħhom, u ddikjara li l-fond huwa b'mod ġenerali strutturalment stabbli, salv għal dawk il-ħsarat deskritti. Qal li l-finituri huma wkoll tajbin għajr għall-ħsarat li huwa kien iddeskriva. Għadda sabiex iddeskriva l-potenzjal tal-fond meħud in konsiderazzjoni l-pjan lokali u anki il-viċinanzi tiegħu. Qal li l-fond inbena qabel is-sena 1967, u huwa konformi mal-liġijiet sanitarji, għajr għall-għoli tas-saqaf tas-salott, li però kien mgħotti

b'suffitt u b'hekk rimedjabbli. Wara li spjega li huwa għamel użu mill-metodu komparattiv sabiex jagħmel valutazzjoni tal-fond, stqarr li fil-fehma tiegħu meħudin ukoll in konsiderazzjoni l-fatturi fuq deskritti, li l-valur tiegħu fil-15 ta' Ottubru, 2021 kien ta' €260,000. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju mbagħad elenka l-valuri lokatizji għall-perijodu li jibda fis-sena 1967 u li jispiċċa fis-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin. Fuq domandi in esekussjoni magħmulin mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb fit-18 ta' April, 2022, fejn ippreżenta wkoll Doc MLA bl-eżempji li huwa kien straħ fuqhom sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-fond permezz tal-metodu komparattiv. Iddikjara li huwa ma kienx ra kuntratti ta' xi proprjetà oħra fl-akkwati, għaliex huwa ma kellux aċċess għal din it-tip ta' informazzjoni/statistika. Spjega li huwa kien għamel tnaqqis ta' kważi 12% mill-valur meta kkunsidra li l-eżempji jixhdu t-talba tal-venditur. Ikkonferma li fil-valutazzjoni tiegħu huwa kien ħa in konsiderazzjoni wkoll tal-fatt li l-fond jista' jiġi żviluppat sa erba' sulari. Qal li wieħed ma setax jikkunsidra proprjetà mingħajr il-potenzjal tagħha. Spjega wkoll li l-Property Price Index maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta kien imur lura biss sas-sena 1980, u għalhekk l-eżerċizzju ta' valutazzjoni ma setax isir abbażi tiegħu biss, u għalhekk huwa kien applika metodi oħra sabiex jistabbilixxi l-valuri tas-snin ta' qabel. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju xehed ukoll in esekussjoni, prodott mill-istess intimat Avukat tal-Istat waqt l-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2022. Spjega kif kien jiġi applikat il-metodu komparattiv, u għalhekk kompla billi qal għalfejn huwa kien ħareġ b'rata differenti f'każijiet oħra ndikati fid-Doc MLA. Qali li jsir it-tnaqqis ta' 12% sabiex ikun ittieħed ukoll in konsiderazzjoni kwalunkwe diskrepanza, u mhux biss li l-prezz tal-bejgħ ikun ġie mnaqqas minn dak reklamat. Prodott in eskussjoni għal darb'oħra waqt l-udjenza tat-23 ta' Settembru, 2022, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta nota li ġiet immarkata Dok PML 1[8], bl-inform-

[8] *A fol.* 111.

azzjoni mitluba minnu fl-udjenza preċedenti. Spjega kif il-proprjetajiet ndikati fin-nota ppreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fid-9 ta' Settembru, 2022,[9] kellhom jitqiesu bħala paragunabbli. Spjega li l-valur tal-fond kif stmat minnu kien wieħed fejn wieħed seta' jixtrih b'dak il-prezz għall-użu personali ta' residenza jew sabiex jiżvillupah iktar.

11. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2022, xehdet ir-rikorrenti in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Spjegat li fil-fatt hija kienet akkwistat il-fond mingħand in-nanna tagħha meta din ġiet sabiex taqsam diversi proprjetajiet fost uliedha, u l-imsemmi fond kien mess lil ommha, iżda minflok ġie trasferit dritt għal fuqha. Irrilevat li hija kienet offriet lill-intimat Cauchi sabiex ipartat il-fond ma' ieħor proprjetà tagħha li kien iżgħar b'kamra tas-sodda waħda, iżda dan kien irrifjuta.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed isostni li r-rikorrenti għandha ġġib prova sabiex tistabbilixxi li hija l-unika proprjetarja tal-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jistqarr li huwa jinsab sodisfatt mill-provi mressqa li l-imsemmija rikorrenti kienet tassew sid l-imsemmi fond bejn il-15 ta' Mejju, 1973, sal-24 ta' Ottubru, 2021, u li mill-25 ta' Ottubru, 2021, 'il quddiem hi u żewġha jgawdu d-dritt tal-użu u tal-użufrutt fuqu. Għaldaqstant il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

---

[9] A *fol.* 89.

13. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-istess intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandha turi li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-intimat Avukat tal-Istat ma jkompliex jinsisti fuq din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Il-Qorti tikkunsidra li mill-provi prodotti, jiġifieri mix-xhieda tar-rikorrenti stess u dik tal-intimat Cauchi, u anki minn dik dokumentarja fejn ġiet ipppreżentata mir-rikorrenti kopja tal-ktieb tal-kera kif fuq spjegat, m'hemm l-ebda dubju li l-kirja lamentata taqa' taħt id-disposizzjonijiet ta' din il-liġi. Hawnhekk il-Qorti tikkunsidra wkoll dak li qiegħed jeċċepixxi l-intimat Cauchi permezz tar-raba' eċċezzjoni, jiġifieri li permezz tad-diversi emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u bl-Att XXIV tal-2021, illum hemm rimedju ordinarju disponibbli għas-sid a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Kif appena kkonstatat, il-liġi applikabbli hija l-Kap. 69, u għalhekk il-Kap. 158 m'għandu l-ebda rilevanza u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Cauchi għandha tiġi miċħuda.

14. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li ma jista' qatt jinstab ksur relatat maż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja, għaliex kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa attribwibbli għall-ftehim li setgħu għamlu l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti. Dan skont il-prinċipju fundamentali *pacta sunt servanda.* Hawn ukoll ma jirriżultax li l-intimat Avukat tal-Istat qed ikompli bl-istess argument fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu. Il-Qorti tikkunsidra li meta sar il-ftehim għall-kiri tal-fond bejn l-anteċessuri tar-rikorrenti u dawk tal-intimat Cauchi, dawk tal-ewwel kellhom idejhom marbutin għaliex ma kellhom l-ebda għażla fejn il-kiri tal-fond ma kienx ser ikun soġġettat għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-uniku mod li l-fond seta' jipprovdi xi forma ta' introjtu permezz ta' kera, kien proprju billi huma joqgħodu għad-disposizzjonijiet ta' din il-liġi. Iżda għandu

jingħad ukoll li huma, bħal ma kienet ċertament ir-rikorrenti meta akkwistat il-fond mingħand in-nanniet tagħha, ma kellhom l-ebda ħjiel tal-fatt li l-kera fis-suq miftuħ kienet xi darba ser taqbeż kull limitu immaġinabbli dak iż-żmien. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax tikkunsidra li din it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija waħda valida, u tiċħadha.

15. Is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tolqot l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Isostni li ġaladarba d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u dawk tal-Kap. 69 ġew fis-seħħ qabel l-1962, dawn huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant ma jista' qatt jinstab ksur tal-artikolu 37 tal-imsemmija Kostituzzjoni. Mhux l-ewwel darba li quddiem din il-Qorti ġie mressaq lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu tal-aħħar, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[10], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern, stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u għalhekk tilqa' is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, u għaldaqstant ser tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex ġustifikat hekk kif tressaq quddiemha *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

---

[10] Kost. 80/19LM.

16. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajjma mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar ’l fuq, din tal-aħħar qegħda tikkontendi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kisru u għadhom qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

17. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat mir-rikorrenti mingħand in-nanna materna tagħha in kwantu għal nofs indiviż, u mingħand ħut ommha u ommha stess Sebastiana Mizzi in kwantu għar-rimanenti nofs indiviż l-ieħor, u dan permezz ta’ kuntratt magħmul fit-18 ta’ Mejju, 1973, fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Diversi snin wara, jiġifieri fil-25 ta’ Ottubru, 2021, ir-rikorrenti flimkien ma’ żewġha Emanuel Dalli ttrasferew l-imsemmi fond lit-tifel tagħhom Antoine Dalli b’titolu ta’ donazzjoni irrevokabbli, iżda b’riżerva tal-użu u tal-użufrutt favur tagħhom sal-ġurnata tal-mewt tagħhom. Skont l-insenjament ta’ dawn il-Qrati, din il-Qorti tikkunsidra li l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi nvestigat mhux biss mid-data li fiha huma saru sidien tal-fond, iżda anki matul dak il-perijodu fejn l-antekawża tagħhom ukoll setgħu sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, iżda fid-dawl ta’ dak li jipprovdi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319, mhux iktar kmieni mit-30 ta’ April, 1987, kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmin eċċezzjoni tiegħu. Fil-każ odjern kif diġà ngħad, jirriżulta li r-rikorrenti kienet akkwistat il-fond fis-sena 1973 u meħud in konsiderazzjoni l-artikolu 7 tal-Kap. 319, din il-Qorti hija prekluża milli tinvestiga l-ilment tagħha fir-rigward tal-perijodu qabel d-data msemmija.

18. Tqis 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 l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. 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.[11]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin.

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

Hawnhekk il-Qorti tirrileva li għalhekk kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fil-każ **James and Others v. UK**[12], 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".*[13]

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

> *"58. 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*

[12] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[13] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et**, deċiża fil-05.072011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs*. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

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)."*[14]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'il hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju fis-sena 2021 meta r-rikorrenti ddeċidiet li tintavola l-proċeduri odjerni, u meħud 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 ċertament kif ser jintwera iktar 'il quddiem f'din is-sentenza, almenu sad-data li fiha ġew fis-seħħ l-emendi tal-Kap. 69 fis-sena 2021, jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża 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 fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali 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**[15] 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".*

[14] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.
[15] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti 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. Tasal biex saħansitra tgħid, imma b'riżerva għal dak li ser jingħad iktar 'il quddiem, li fil-każ odjern hija ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr waħedha mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[16]:

> *"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*

[16] 26.09.2006.

restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

25. 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 gall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"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, 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)."[17]

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda dan qed jingħad limitatament għall-perijodu li jispiċċa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tikkonsidra li llum permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandha a dispożizzjoni tagħha diversi rimedji, li fin-nuqqas ta' prova reali u kuntrarja, ma jistgħux jittieħdu bħala leżivi

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

wkoll tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' tgawdija tal-proprjetà. Tirrileva li għalkemm ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li *"...dħul raġonevoli fuq proprjetà residenzjali jista' jilħaq ir-rata ta' erba' fil-mija (4%) tal-valur tal-istess proprjetà",* huwa aktar korrett li wieħed iqis din ir-rata bħala waħda spekulattiva riżultanti f'suq ħieles. Ċertament għandha tingħata konsiderazzjoni ta' fatturi oħra bħal ma hija l-paga minima u r-relazzjoni bejnha u kera fl-ammont ta' 4% tal-valur tal-proprjetà. Iżda l-Qorti ma tistax tikkunsidra d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif hekk emendati, mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni dak li ried jasal għalih il-leġislatur permezz tal-imsemmija emendi, jiġifieri bilanċ bejn introjtu xieraq għas-sid, u tnaqqis mid-dħul tal-inkwilin li jħalli lok għal livell ta' għajxien xieraq. B'hekk tikkunsidra li huma ġustifikati f'dan il-kuntest biss id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll it-tieni parti tat-tlettax-il eċċezzjoni tiegħu. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti limitatament għall-perijodu li jispiċċa mad-dħul fis-seħħ tal-Att imsemmi, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif pretiż mill-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

27. F'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 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-*

[18] 29.04.2016.

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 ....".

28. F'sentenza oħra 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."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi:

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

31. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet ipperċepiet li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnha, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u t-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data li fiha ġew fis-seħħ l-emendi promulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021, li mhumiex qegħdin jiġu attakkati mir-rikorrenti permezz tal-proċeduri odjerni, id-dħul kien

[19] 27.06.2019.
[20] 30.09.2016.

ikun ta' madwar €123,514.00[21], meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €3,675.90[22]; (b) il-valur tal-fond kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

32. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

33. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment ikkomputati. 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.

[21] 01.05.87-31.12.87: €52.83x8=€422.64; 1988-1991: €634x4=€2,536; 1992-1996: €1,856x5=€9,280; 1997-2001: €2,483x5=€12,415; 2002-2006: €4,471x5=€22,355; 2007-2011: €4,040x5=€20,200; 2012-2016: €5,874x5=€29,370; 2017-2020: €5,874x4=€23,496; 01.01.21-28.05.21: €693.33x5=€3,466.65. B'kollox: €123,514.00.

[22] Meħud in konsiderazzjoni l-affidavit tal-intimat Cauchi: 01.05.87-31.12.87: Lm28 ekwivalenti għal €65.22 /12x8=€43.48; 1988-2009: €65.22x22=€1,434.84; 2010-2020: €186.35x9 =€1,677.15; 2019-2020: €215.35x2=€430.70; 01.01.21-28.05.21: €215.35/12x5=€89.73. B'kollox: €3,675.90.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' disgħa u tletin elf disgħa mija u sitta u erbgħin Euro (€39,946.00)[23], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

35. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, stante li l-intimat Cauchi, kif sewwa jirrileva, 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.

36. Fl-aħħarnett tikkunsidra l-aħħar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Cauchi. Il-Qorti taqbel li dan mhux il-forum addattat sabiex tiġi ttrattata t-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Cauchi. Illum, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera għall-iżgumbrament tal-intimat Cauchi fl-eventwalità li dan ma jissodisfax it-test tal-mezzi skont kif jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kap. 69.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' is-sitt, it-tmin u l-erbatax-il eċċezzjoni tiegħu, u**

[23] €123,514-€3,677/3. <u>B'kollox €39,946.00</u>.

anki d-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni iżda dawn b'mod limitat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni parti tas-seba' eċċezzjoni tal-intimat Cauchi u anki tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sitt, l-ewwel parti tas-seba', l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Cauchi, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan fir-rigward tal-perijodu li jibda fl-1 ta' Mejju, 1987, u jieqaf fit-28 ta' Mejju, 2021;**

4) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrenti fis-somma ta' disgħa u tletin elf disa' mija sitta u erbgħin Euro (€39,946.00), flimkien ma' kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000.00), u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) minnhom mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur