MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 776/2021 LM

Electronic Products Limited (C 21306)

vs.

George Calleja (K.I. nru. 21944G);
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-1 ta' Diċembru, 2021, mir-rikorrenti **Electronic Products Limited (C 21306)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett u bil-ġurament tiegħu Carmelo sive Charles Galea detentur tal-karta tal-identità numru 715460M qua direttur tal-istess soċjetà jiddikjara:

1. Illi s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-fond konsistenti f'terran numru sitta u sebgħin (76), jismu 'St. Paul's', fi Triq il-Ferrovija Santa Venera, kif sottopost għal fond 'Mount Carmel' fl-istess triq;

2. *Illi s-soċjetà rikorrenti akkwistat dan il-fond b'att tas-sitta (6) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnax (2012) fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, vera kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi debitament annessa u mmarkat bħala 'Dok. A';*

3. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009, kif ukoll bl-Att XXIV tal-2021;*

4. *Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum għandu kera ta' €209.65 fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih jiżdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni, bl-awment li jmiss hu fl-1 ta' Jannar, 2022;*

5. *Illi bl-Att XXIV tal-2021 il-liġi ppermettiet lil sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord illi jirregola l-kirjiet fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel ta' Jannar tas-sena illi matulha jkun ġie ppreżentat ir-rikors;*

6. *Illi l-intimat George Calleja preżentament iħallas kera ta' €203.12 Ewro fis-sena;*

7. *Ill qabel l-emenda tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*fair rent *kif prospettat fir-Rent Restriction Dwelling House Ordinance tal-1944. Skont l-Ordinanza, partikolarment l-artikolu 3 u 4, il-*fair rent *ma jista' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġjiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914;*

8. *Illi billi l-kera minkejja l-emendi li saru fil-liġi anki riċentement hija fissata fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq għolew konsiderevolment u baqgħu jogħlew, u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, qua sid tal-istess, u dan stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini;*

9. *Illi dan kollu kif ġie deċiż fil-kawżi* ***Amato Gauci vs. Malta (no. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009****, u* ***Lindheim and Others vs. Norway*** *(no. 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u* ***Zammit and Attard vs. Malta,***

applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 u ***Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019****;*

10. *Illi r-rikorrenti għalhekk qed isofru minn nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali fil-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* ***f'Beleyer vs. Italy nru. 33202/96, J.A. PYE (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC] (no. 44302/02)*** *u għalhekk qiegħed jiġi lez ukoll il-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż fil-każ* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs. Portugal nru. 41696/07 tal-21 ta' Diċembru, 2010;***

11. *Illi jingħad ukoll li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu, stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC]*** *nru. 35014/97,* ***Others vs Slovakia****, nru. 30255/09, 28 ta' Jannar, 2014);*

12. *Illi l-liġi imbagħad hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġjiet ta' Malta, u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995, u l-emendi sussegwenti illi saru bl-Att X tal-2009 u XXIV tal-2021 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 2005;*

13. *Illi din hija diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti soċjetà għandha tirċievi, kif fil-fatt ser jintwera fil-mori tal-każ odjern, u dan b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, u kif emendat ukoll bl-Att XXIV tal-2021 jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (ara l-każ* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*** *u* ***Amato Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009)****;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***"Ghigo vs. Malta" deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs. Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***Francesco Buttigieg & Others vs. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u Albert Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018****.*

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet* ***Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' Eur 20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża.*

17. *Illi imbagħad riċentement il-każ ta'* ***Portanier vs Malta (Application 55747/16) deċiża fis-27 t'Awwissu, 2019*** *mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qies li l-Qorti Kostituzzjonali għandha l-jedd li tiddetermina jekk għandux ikun hemm żgumbrament skont iċ-ċirkustanzi li jridu jirriżultaw ċari mill-provi u sabiex ma tibqax tiġi perpetwata leżjoni ċara tad-drittijiet tas-sid.*

18. *U billi għalhekk is-soċjetà rikorrenti tħoss li fir-rigward tagħha qegħdin jiġu miksura l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana billi b'mod diskriminatorju l-istess soċjetà qed tiġi pprivata, mingħajr ma tingħata kumpens ġust, mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioe l-fond fuq imsemmi 43, St. Paul's, Triq il-Ferrovija, Santa Venera;*

Għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi, għar-raġunijiet premessi jgħid l-intimat għaliex m'għandhiex:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, il-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat George Camilleri [sic!] għall-fond 43, St. Paul's, Triq il-Ferrovija, Santa Venera u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, is-soċjetà rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat George Camilleri [sic!] *mill-fond de quo;*

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

(3) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-soċjetà rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi;

(4) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fil-5 ta' Jannar, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż <u>bl-emendi l-ġodda tal-istess Att</u> u bl-Att X tal-2009 li emenda l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà 76, 'St. Paul's', Triq il-Ferrovija, St. Venera, kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea:

1. Illi <u>in linea preliminari</u> r-rikorrenti għandha ġġib prova tas-sena li fiha bdiet il-kirja in kwistjoni u li l-kirja hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi, preliminarjament, u safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-qagħda legali tagħha wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante illi jeżisti rimedju ordinarju disponbibbli għar-rikorrenti permezz tal-istess emendi;

3. Illi in kontinwazzjoni mal-eċċezzjoni preċedenti u sa fejn il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi wkoll illi t-tali talba <u>hija intempestiva</u> stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti għadha lanqas biss irrikorriet għar-rimedju ordinarju disponibbli għaliha;

4. Illi preliminarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi mingħajr preġudizzju <u>għas-suespost u fil-mertu</u>, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi b'referenza lejn <u>l-ewwel talba</u> tar-rikorrenti, oltre mill-fatt illi r-rikorrenti akkwistat il-fond fl-2012 bl-għarfien sħiħ li dan il-fond kien qiegħed jiġi okkupat minn terzi fl-isfond ta' liġijiet li kienu ilhom fis-seħħ għexieren ta' snin, din it-talba tinjora l-fatt li permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 l-istess rikorrenti għandha l-possibilità li tirriprendi l-fond kemm wara li jsir it-test tal-mezzi u kemm għaliex il-kirja tintemm mal-inkwilin preżenti;

7. Illi konsegwentement it-talba tar-rikorrenti kif imposta <u>żgur</u> ma tistax tiġi milqugħa stante li t-talba għall-ksur qiegħda tiġi marbuta mal-preżunzjoni żbaljata li d-dritt ta' lokazzjoni qisu xi wieħed assolut meta fil-fatt jeżistu diversi possibilitajiet li l-lokazzjoni tintemm. Konsegwentement u oltre mill-fatt li mhijiex il-qorti ta' sede kostituzzjonali li għandha tordna l-iżgumbrament, ir-rikorrenti diġà għandha dawk ir-rimedji, mitluba minnha, disponibbli;

8. Illi b'referenza għall-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għall-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jeżisti l-ebda ksur stante li taħt il-Liġjiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' *jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha;*

9. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond;

10. Illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati 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;

11. 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 ċioe l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. <u>Illi speċjalment bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021</u> żgur ma jistax jingħad illi l-element ta' proporzjonalità huwa nieqes;

13. Illi b'referenza għall-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni, ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

14. Ili b'referenza <u>għat-tieni talba</u>, u l-allegazzjoni li l-liġi ma żżommx bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet involuti, mingħajr l-ebda preġudizzju, dan żgur li huwa kkontestat speċjalment wara d-dħul tal-emendi l-ġodda tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-liġi viġenti tagħti l-possibilità li jkun hemm (1) żieda fil-kirja (2) possibli żgumbrament (3) reviżjoni tal-istess qagħda tal-inkwilin wara ammont ta' żmien (4) abolizzjoni tal-wirt tal-kirja. Illi fattwalment ir-rikorrenti ma tidhirx li rrikorriet għar-rimedju mogħti lilha sabiex taġġusta l-kirja pagabbli lilha stess;

15. Illi l-esponent jerġa' jtenni illi <u>speċjalment bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021</u> żgur ma jistax jingħad illi l-element ta' proporzjonalità huwa nieqes;

16. Illi b'referenza għall-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 dawn ġew introdotti wara konsultazzjoni vasta ma' diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm allegat ksur tad-drittijiet dawn jiġu indirizzati sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kull individwu;

17. Illi konsegwentement l-ebda mit-talbiet ma huma meritati u dawn ma għandhomx jintlaqgħu u ma għandu jingħata l-ebda kumpens;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż għar-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta tal-intimat **George Calleja (K.I. nru. 0021944G)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Calleja'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' April, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
2. *Illi l-esponent dejjem mexa skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kera jew il-liġi, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimat ma għandu jsofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimat lanqas ma għandu jinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond de quo u konsegwentement jitlef l-unika saqaf fuq rasu;*
3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent għamel diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*
4. *Illi l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-*

kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

5. *Illi l-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u kif inhu ben saput, 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 konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens, jew addirittura jsofri xi spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur;*

6. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimat, fis-sens li l-kera li titħallas minnu hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

7. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

8. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

9. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent 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. Anzi skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimat jara li dawn l-*

artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

11. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '***Amato Gauci vs Malta***' rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet '***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'*** *tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk:* "Huwa paċfiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-Istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles"*;*

12. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

13. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

14. *Illi t-talba tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha tiġi miċħuda in toto stante għall-fatt illi ġia ladarba din l-Onorabbli Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini*

tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promutur, tali likwidazzjoni tad-danni tkun inkludiet ukoll il-possibilità tar-ripresa tal-fond de quo. Għaldaqstant, l-istess rikorrenti jkunu ġew kumpensati b'mod raġonevoli minħabba din ir-raġuni wkoll, tant li l-istess Qorti tkun ħolqot bilanċ bejn il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-kumpens adegwat li jkun ingħata lilha;

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegswentement din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promutur;*

16. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White Paper li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

17. *Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et,*** *deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

18. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huwa persuna ta' ċerta età u li għandu jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li ilu jokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship *li jista' jsofri l-intimat huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimat, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tiegħu li jkompli jikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimat m'għandux mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimat esponent ser iġarrab piż finanzjarju*

enormi (hardship) *liema piż ma għandux jerfgħu hu iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża.*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba s-soċjetà rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2022, ġie maħtur il-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-6 ta' Marzu, 2012 sal-1 ta' Diċembru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fil-5 ta' Lulju, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mis-soċjetà rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

4. Jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti hija sidt il-fond terran bin-numru 76, 'St. Paul', sottopost għal fond ieħor bl-isem 'Mount Carmel', fi Triq il-Ferrovija, Santa Venera [minn issa 'l-fond'], li ilu bosta snin mikri lill-intimat Calleja b'kirja protetta *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-soċjetà rikorrenti

akkwistat il-fond permezz ta’ kuntratt li jġib id-data tas-6 ta’ Marzu, 2012. L-ilment ewlieni tas-soċjetà rikorrenti huwa li l-valur lokatizju li l-fond jista’ jġib fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm ogħla mill-kera li biha qiegħed jinkera il-fond fil-preżent, minħabba l-limitazzjonijiet imposti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li fil-preżent l-intimat qiegħed iħallas kera fl-ammont ta’ €209.65 fis-sena *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u dan l-ammont ta’ kera jiżdied darba kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni. Fir-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti rrikonoxxiet li permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sid ta’ proprjetà jista’ jippreżenta rikors fejn jitlob li l-kera tiżdied għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ. Qalet li però bil-liġi applikabbli preżentement, l-ammont ta’ kera ma jistax jinbidel u hemm diskrepanza kbira bejn il-kera li dan il-fond jista’ jattira fis-suq miftuħ u l-kera li qegħda titħallas fil-preżent. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hija qegħda ssofri leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali tagħha għaliex m’hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, kif ukoll għaliex hemm element ta’ kontroll fl-użu tal-fond mingħajr ebda prospett li s-sid tiegħu jkun jista’ jittermina l-kirja. Is-soċjetà rikorrenti qalet li hemm diskriminazzjoni bejn kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995, u kirjiet li daħlu fis-seħħ wara dik id-data, u dan jammonta għal ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, is-soċjetà rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Att XXIV tal-2021, qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimat inkwilin bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Qalet

ukoll li għal dan il-ksur hija għandha dritt tirċievi kumpens li għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat. Finalment is-soċjetà rikorrenti talbet lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha, filwaqt li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

6. L-intimat Avukat tal-Istat beda billi eċċepixxa li s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova ta' meta bdiet il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll prova li din il-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, is-soċjetà rikorrenti għandha rimedju ordinarju sabiex tindirizza l-lanjanzi sollevati minnha, u qal li għalhekk it-talbiet tagħha huma intempestivi stante li s-soċjetà rikorrenti naqset milli tirrikorri għar-rimedju ordinarju disponibbli għaliha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għall-każ odjern u dan minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Żied jgħid li fil-mertu, it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal li s-soċjetà rikorrenti akkwistat dan il-fond meta kienet taf li dan kien okkupat minn terzi, u qal li bl-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, hija possibbli r-ripreża tal-fond wara li jkun sar it-test tal-mezzi tal-inkwilin. Qal ukoll li permezz tal-emendi li ġew introdotti, il-kirja tintemm mal-mewt tal-inkwilin. L-intimat Avukat tal-Istat saħaq li t-talba kif impostata ma tistax tintlaqa'. Qal li fi kwalunkwe każ għandu jirriżulta li ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, u dak li seħħ kien biss li l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Finalment l-intimat Avukat tal-Istat qal li ma jistax jingħad li hemm diskriminazzjoni *ai termini* tal-Artikoli 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fil-fatt il-Qorti tirrileva li s-soċjetà rikorrenti m'għamlet l-ebda talba fis-sens li hemm ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, iżda permezz tat-talbiet tagħha qegħda titlob li

jiġi dikjarat li l-jeddijiet tagħha kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea qegħdin jiġu miksura. L-intimat Avukat tal-Istat qal li wara l-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, l-element tal-proporzjonalità ma jistax jingħad li huwa nieqes.

7. L-intimat George Calleja eċċepixxa li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li huwa dejjem mexa mal-liġi u ġab ruħhu ta' inkwilin idoneu. Qal li huwa għamel diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond, u huwa qiegħed igawdi l-kirja permezz ta' titolu mogħti lilu bil-liġi. Qal ukoll li l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ħoloq mekkaniżmu għal awment tal-kera li titħallas lis-soċjetà rikorrenti. L-intimat Calleja eċċepixxa li huwa ma jistax jinstab ħati ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, u sostna li ma jistax jinstab li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kemm minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, kif ukoll għaliex fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà. Qal ukoll li safejn is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta minn ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, irid jingħad li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali, u dan l-istess artikolu ma jagħti l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Qal li fi kwalunkwe każ is-sidien m'għandhom l-ebda ċertezza li l-fond dejjem kien ser ikun mikri, u għandu jirriżulta li l-ebda kirja ma ġiet sfurzata fuq is-soċjetà rikorrenti. L-intimat eċċepixxa wkoll li dan il-fond huwa l-unika residenza tiegħu, u f'każ li huwa jiġi żgumbrat mill-fond, ser ikun hemm ksur tal-aspettattivi leġittimi tiegħu.

Provi u riżultanzi

8. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt tas-6 ta' Marzu, 2012, fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb, li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistat il-fond.[1]

9. **Carmelo sive Charles Galea** direttur tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu[2] qal li s-soċjetà rikorrenti xtrat il-fond fis-6 ta' Marzu, 2012. Ix-xhud qal li f'dan il-fond kien hemm jgħix l-intimat George Calleja, li huwa raġel anzjan, u li ilu jgħix f'dan il-fond bosta snin. Qal li fil-preżent l-intimat qiegħed iħallas il-kera fl-ammont ta' €203.12 fis-sena, u din il-kera tinqasam f'erba' pagamenti ta' €50.78 kull wieħed. Qal li l-intimat Calleja dejjem ħallas il-kera dovuta minnu, u wara li nfetħu dawn il-proċeduri, it-tifla tiegħu ppruvat tħallas il-kera f'ismu, iżda hija ġiet mgħarrfa li l-kera ma kinitx qegħda tiġi aċċettata. Ix-xhud qal li l-kirja ma ġietx aċċettata bħala protesta, għaliex bil-liġi kif inhi, George Calleja qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ma jistgħux ikeċċuh u lanqas ma jistgħu jżommulu kera kemm iridu. Qal li t-tifla tal-intimat infurmatu li George Calleja m'għadux jgħix fil-fond, u li fil-fond qegħda tgħix hi. Qal li s-soċjetà rikorrenti mhix taċċetta li jkun hemm persuni oħra minbarra l-intimat jgħixu fil-fond. Ix-xhud qal li l-intimat ippreżenta ċedola ta' depożitu fil-Qorti bil-ħlas tal-kera. Qal ukoll li huwa midħla tal-inħawi fejn jinsab il-fond, iżda lill-intimat ilu ma jarah fl-akkwati. Ix-xhud qal li l-kera li qegħda titħallas mill-intimat hija baxxa ħafna u ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, li jinsab f'żona kummerċjali ħafna f'Santa Venera, u s-soċjetà rikorrenti ser tibqa' ssofri telf sakemm l-intimat jibqa' jgħix fil-fond.

---

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 48 tal-proċess.

10. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-*Memorandum and Articles of Association* tagħha[3], kif ukoll kopji ta' għadd ta' irċevuti tal-kera li nħarġu fir-rigward tal-intimat.[4] Ippreżentat ukoll kopja ta' ittra mibgħuta lill-intimat Calleja fit-18 ta' Mejju, 2022[5], fejn talbet l-iżgumbrament tal-persuni li qegħdin jabitaw fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, għajr għal George Calleja nnifsu.

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, fir-rapport tiegħu[6] spjega li huwa aċċeda fil-fond fl-10 ta' Ġunju, 2022, u kkonstata li l-fond huwa terran residenzjali qadim aċċessibbli minn parapett dejjaq fuq Triq il-Ferrovija l-Qadima, Santa Venera. Il-Perit Lanfranco spjega li l-fond għandu entrata msaqqfa bix-xorok u b'ċangaturi tal-madum, li tagħti għal numru ta' kmamar. Fil-fond hemm bitħa b'bir li huwa komuni għall-fond adjaċenti. Il-Perit Lanfranco qal li l-fond huwa strutturalment stabbli, salv għal kamra tal-għodda b'saqaf li qiegħed ifaqqa'. Qal li l-finituri huma stabbli u ħafna minnhom huma ġodda. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond għandu kejl ta' 73 metru kwadru, u jinsab f'żona klassifikata bħala waħda residenzjali, għalkemm il-fond ma fih l-ebda potenzjal ta' żvilupp għaliex huwa fond terran. Qal iżda li l-fond għandu l-potenzjal li jiġi kkonvertit f'uffiċċju jew jintuża għal skop professjonali ieħor. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li huwa għamel użu mill-*comparative method* sabiex jasal għall-valur tal-fond, u qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €115,000. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal ukoll li fis-sena 2012, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,056 fis-sena; fl-2017, il-valur lokatizju tiegħu kien ta' €3,170 fis-sena, filwaqt li fis-sena 2022, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €3,680 fis-sena.

[3] *A fol.* 50 tal-proċess.
[4] *A fol.* 55 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 60 tal-proċess.
[6] *A fol.* 64 tal-proċess.

12. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2022, xehed **Dr Simon Micallef Stafrace**[7], in rappreżentanza ta' 'Casa Francesco', li hija dar għall-kura, li spjega li l-intimat George Calleja daħal bħala resident f'din id-dar fit-3 ta' Jannar, 2022 u għadu qed jgħix hemmhekk.

13. **Savio Borg**, in rappreżentanza tal-Kummissjoni Elettorali[8], xehed waqt l-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2022, u esebixxa kopja tar-Reġistru Elettorali ta' diversi snin differenti, sabiex jipprova min kien jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri tul is-snin.[9]

14. **George Calleja** fl-*affidavit* tiegħu[10] qal li huwa twieled fix-Xewkija, Għawdex, iżda l-familja tiegħu kienet tgħix f'Malta. Qal li fis-sena 1967 hu u martu bdew jikru l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fejn rabbew il-familja tagħhom. Qal ukoll li dan il-fond minn dejjem kien l-unika residenza tiegħu. L-intimat Calleja qal li martu ġiet nieqsa f'Marzu tas-sena 2004, u minn dakinhar, il-kirja daret fuqu. Qal li huwa minn dejjem ħa ħsieb il-fond, u għamel il-manutenzjoni tiegħu, u maż-żmien huwa bidel il-kamra tal-banju tal-fond, is-sistema tad-dawl u l-ilma, għamel bibien ġodda u kċina ġdida. Qal li fis-sena 2012, is-sid preċedenti tad-dar kien infurmah li din kienet ser tinbiegħ lis-soċjetà rikorrenti, u minn dakinhar il-kera kellha tibda titħallas lilha. Qal li f'dan il-fond kien hemm tgħix miegħu Janet Calleja, it-tifla tat-tifla tiegħu, li kienet tgħix f'istitut għal xi żmien. Qal li s-sidien dejjem aċċettaw il-kera fuq dan il-fond, sakemm f'Marzu tal-2022, huwa ġie infurmat li l-kera ma kinitx ser tiġi aċċettata aktar, u kien għalhekk li huwa beda jiddepożita l-kera dovuta taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimat Calleja qal li minkejja li llum huwa qiegħed jgħix

---
[7] *A fol.* 81 tal-proċess.
[8] *A fol.* 85 tal-proċess.
[9] *A fol.* 90 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 207 tal-proċess.

ġewwa 'Casa Francesco', dan il-fond huwa l-unika residenza tiegħu, u huwa m'għandux il-kapital biex ikun jista' jixtri proprjetà alternattiva.

15. L-intimat George Calleja ppreżenta nota, li magħha annetta kopja tal-ktieb tal-kera tal-fond għall-perijodu bejn l-1972 u l-1976[11], kif ukoll kopja ta' ittra tad-Direttorat għall-Kura Alternattiva[12], fejn ġie kkonfermat li Janet Calleja it-tifla tat-tifla tal-intimat, kienet tgħix f'sistema ta' kura alternattiva bejn l-2002 u l-2012, u fis-sena 2012 din ġiet reintegrata ma' ommha Liliana Calleja, bint l-intimat, u l-indirizz tagħha kien ser ikun il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li s-soċjetà rikorrenti trid iġġib il-prova ta' meta bdiet il-kirja in kwistjoni, kif ukoll prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tqis li tali prova saret kemm permezz ta' dak li xehed l-intimat George Calleja, li jgħid li huwa ilu jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1967, mill-provi tal-irċevuti tal-kera li ġew esebiti, kif ukoll permezz ta' dak li xehed ir-rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali u l-evidenza prodotta minnu, minn fejn jirriżulta li l-intimat ilu rreġistrat li jgħix fil-fond tal-anqas mill-1981. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat m'għandhiex tiġi milqugħa.

17. L-intimat Avukat tal-Istat jgħid ukoll li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha safejn l-ilment tas-soċjetà rikorrenti huwa li l-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021 huma wkoll leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha, u jżid jgħid li dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma

---

[11] *A fol.* 209 *et seq.* tal-proċess.
[12] *A fol.* 217 tal-proċess.

intempestivi stante li s-soċjetà rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedju ordinarju li tagħtiha l-liġi qabel fetħet dawn il-proċeduri. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li filwaqt li huwa minnu li s-soċjetà rikorrenti tista' tiftaħ proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jintalab awment fil-kera li titħallas mill-inkwilin, kif ukoll sabiex ikun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, u filwaqt li l-imsemmija emendi ma jippermettux li l-kirja tibqa' tiġġedded u tintiret b'mod indefinit, dawn l-emendi m'għandhomx effett retrospettiv iżda japplikaw biss għall-futur tar-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Il-Qorti tosserva li l-Att XXIV tal-2021 bl-ebda mod ma jindirizzaw l-ilment ewlieni tas-soċjetà rikorrenti li hija ilha diversi snin tirċievi kera irriżorja u li ma tirriflettix ir-rata ta' kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u li hija ilha mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha sa minn meta akkwistatha. Għaldaqstant, filwaqt li l-Qorti tqis li d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 huma maħsuba biex jiksbu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u jindirizzaw ħafna mil-lanjanzi ta' sidien fl-istess sitwazzjoni tas-soċjetà rikorrenti, dawn ma jsolvux il-ksur lanjat mis-soċjetà rikorrenti għall-bosta snin matul il-perijodu tal-kirja. Il-Qorti tirrileva li meta tiġi biex tiddetermina jekk is-soċjetà rikorrenti sofrietx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, tali deċiżjoni għandha tittieħed biss fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet tal-liġi ilhom jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet għal bosta snin. Id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, is-soċjetà rikorrenti tista' tibbenefika minnhom jekk tiddeċiedi li tistitwixxi il-proċeduri relattivi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u sakemm hija tibqa' ma tirrikorrix għar-rimedju li jaħseb għalih l-imsemmi Att, hija ma tibbenefikax minn rata awmentata ta' kera jew minn kundizzjonijiet ġodda tal-kirja, għalkemm ser tkun qegħda tibbenefika mill-fatt li l-kirja ma tistax tibqa' tiġġedded b'mod indefinit.

8. Qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tinvestiga l-mertu tal-ilment tas-soċjetà rikorrenti, tirrileva li dan ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni']. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[13], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta 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. Għaldaqstant l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti safejn hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għandha tiġi miċħuda.

19. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jipprovdi kif ġej:

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

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita

[13] Kost. 80/19LM.

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.[14]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat il-fatt 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, partikolarment fis-snin ta' bejn iż-żewġ gwerer dinjija, meta fil-pajjiż kien hawn faqar kbir, u kien diffiċli għal ħafna familji li jkollhom saqaf fuq rashom. Din il-problema kompliet tikber fis-snin ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija, meta ħafna bini madwar il-pajjiż spiċċa meqrud jew ġarrab ħsarat kbar. Il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Fil-każ **James and Others v. UK**[15], 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*

[14] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[15] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

> *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".*[16]

23. 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 tal-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)."*[17]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €2,056 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-snin bejn l-2012 u l-2016, il-valur lokatizju annwali ta' €3,170 mogħti għas-snin bejn l-2017 u l-2021, u l-valur lokatizju annwali ta' €3,680 fis-sena 2022, ftit wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-

[16] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.
[17] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30.07.2015.

intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet ferm miż-żmien li fih saru l-liġijiet 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. Dan filwaqt li tqis ukoll li s-soċjetà rikorrenti għadha fi stat ta' inċertezza dwar meta ser tkun tista' tirriprendi pussess tal-fond tagħha. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[18], 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 ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap, 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif irrilevat din Il-Qorti, tqis li fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

25. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenzafl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[19]:

> *"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).*

[18] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.
[19] 26.09.2006.

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

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

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tiċħad is-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li fil-każ odjern m'huwa dovut l-ebda kumpens lis-soċjetà rikorrenti.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], 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

[20] 29.04.2016.

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 ....".

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

30. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera ta' €22,960[22] li l-intimat Calleja kien tenut li jħallas fl-eventwalità li l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn is-6 ta' Marzu, 2012 u l-1 ta' Diċembru, 2021, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit mis-soċjetà rikorrenti fis-somma ta' ċirka €2,044.09[23]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn

[21] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.
[22](2012 – 2016: €2,056 x 5) + (2018 – 2021: €3170 x 4) = €22,960.
[23](€209.25 x 9) + (€52.31 x 2). Dan stante li l-kirja kienet titħallas kull tliet xhur bil-quddiem = €2,044.09,

il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat lis-soċjetà rikorrenti.

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

32. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li 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.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' sebat elef Euro (€7,000)[24], u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' elfejn u seba' mitt Euro (€2,700)[25], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet

[24] €22,960 - €2,044.09 = €20,915.91/3 = €6,971.97.
[25] 9 x €300.

fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lis-soċjetà rikorrenti.

34. Fl-aħħarnett il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern ma jistax jingħad li seħħ ksur tad-drittijet tas-soċjetà rikorrenti kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija ġiet diskriminata għaliex il-kirja in kwistjoni saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk sidien ta' proprjetajiet li bdew jikru l-proprjetà tagħhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995 mhumiex qegħdin fl-istess sitwazzjoni żvantaġġata tagħha. Il-Qorti tirrileva li l-prinċipju tal-protezzjoni minn diskriminazzjoni li jaħseb għalih l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, Ewropea huwa marbut mal-protezzjoni minn diskriminazzjoni għal raġunijiet ta' ġeneru, razza, kulur, opinjoni, inkluż dik politika, reliġjon, oriġini nazzjonali u raġunijiet oħra marbuta mal-istatus ta' persuna. Il-Qorti ma tistax taċċetta l-argument li persuna tgħid li sfat diskriminata għaliex il-liġi applikabbli għaliha ġiet mibdula xi snin wara, u hemm faxxa ta' persuni li ukoll huma sidien ta' proprjetà privata iżda li mhumiex milquta mill-istess restrizzjonijiet tal-liġi għaliex għalihom tapplika liġi differenti. Għaldaqstant din il-parti tat-talba tas-soċjetà rikorrenti qiegħda tiġi miċħuda.

__Decide__

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

1) **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Calleja limitatament safejn dan jgħid li huwa m'għandux jinżamm responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti. Tilqa' wkoll is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Calleja stante li huwa minnu li ma seħħ l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'**

Malta minħabba f'dak li jgħid l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Calleja;

2) **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni, ir-raba' u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u dan għaliex ladarba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ma japplikawx b'mod retroattiv, ma jistax jingħad li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma intempestivi, għaliex ir-rikorrenti ma kellhiex għalfejn tistenna l-eżitu ta' kwalsiasi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qabel tintavola l-proċeduri odjerni. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;**

3) **Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti limitatament u tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin għall-fond, u għalhekk ġew miksura d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

4) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lis-soċjetà rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fis-somma ta' disat elef u seba' mitt Euro (€9,700).**

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mis-soċjetà rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur