MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 308/2022 LM

Rosaria sive Lucy mart Joseph Camilleri (K.I. nru. 543147M)

vs.

John Privitera (K.I. nru. 334139M);
Nathalie Privitera (K.I. nru. 1054945M);
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Ġunju, 2022, mir-rikorrenti **Rosaria sive Lucy mart Joseph Camilleri (K.I. nru. 543147M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***225, Elvira, Triq San Albert, il-Gżira,*** *li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta zijitha Maria Ghigo li mietet fit-2 ta' Awwissu, 2013, u l-wirt tagħha ddevolva permezz tat-testment tas-17 ta' Diċembru, 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza.*

2. *Illi b'dikjarazzjoni* causa mortis *tal-5 ta' Novembru, 2013 fl-atti tan-Nutar John Spiteri hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument A"*** *ir-rikorrenti ddenunzjat il-fond in kwistjoni lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-****"Dokument B"*** *hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Privitera għal dawn l-aħħar ċirka sebgħa u erbgħin (47) sena bil-kera miżera ta'* ***€300.00*** *fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

5. *Illi l-kera titħallas kull l-1 ta' Jannar u kull l-1 ta' Lulju ta' kull sena.*

6. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati Privitera huma tenuti jħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal* ***€300.00ċ*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula xi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru. 603/2021 fl-ismijiet Rosaria Camilleri vs John Privitera et, deċiża fit-13 ta' Ġunju, 2022, hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument Ċ"****, il-kera tal-fond in kwistjoni żdied mit-13 ta' Ġunju, 2022 għas-somma ta' €6,120.00ċ fis-sena, u dan ai termini tal-Att XXIV tal-2021.*

8. *Illi qabel dan, ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati, ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914.*

9. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-indiċi ta' inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

10. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

11. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien*

f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

12. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi dan kollu kif ġie determinat 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 nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019.***

14. *Illi ġialadarba r-rikorrent qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'***Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż* ***f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27*** *u* ***44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt flagranti 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-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-terminu tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).***

16. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-*

*Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.***

18. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'kawżi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura 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 għall-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 privat 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 vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kosittuzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco 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**.*

19. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM 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' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020</u>**.*

20. *Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru, 2019**, u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar*

Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

21. *Illi għalhekk, mill-11 ta' Awwissu, 1987 ossia meta daħlet in vigore l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għadu pendenti sa llum minħabba illi meta l-Bord li Jirregola l-Kera skont Dokument Ċ fil-proċess, awmenta l-kera, dan xorta baqa' leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk, oltre li jeħtieġ dikjarazzjoni illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif sussegwentement emendata bl-Att X tal-2009, u l-Att XXIV tal-2021, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, huma ai termini tal-istess l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għandhom jirċievu d-danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan stante illi l-kera ffissata mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-somma ta' €6,120 għall-fond in kwistjoni b'*yield *ta' 1.8% huwa leżiv tad-drittijiet kostituzzjonali tal-istess sidien meta l-*yield *fis-suq kif għad irid jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża huwa bejn 3.5% u 5.0% fis-sena, u dan stante li ma nżammx il-proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, oltre illi l-Att XXIV tal-2021 m'għandux is-salvagwardji proċedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Liġi li ddikjarat id-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid ġew leżi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta,* multo magis *bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-leġislazzjoni għandha tiġi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet fuq kollha premessi.*

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

(I). ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u 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 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Privitera għall-fond 225, Elvira, Triq San Albert, il-Gżira, u dan bi vjolazzoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-*

Kap. 69 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina 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.

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.*

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

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fl-4 ta' Ottubru, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti trid iġġib prova:*
   a. *tat-titolu li għandha fuq il-fond 225, Elvira, Triq San Albert, il-Gżira; u*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponenti jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
3. *Illi **fir-rigward tal-ewwel talba** u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi illi l-emendi l-ġodda li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021** mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkreaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini;*
4. *Illi għall-istess raġunijiet u **fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba**, din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-*

ksur jista' jissussisti biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u ċioé mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi l-intimati **John Privitera** u **Nathalie Privitera** ma ppreżentaw l-ebda risposta għar-rikors tar-rikorrenti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-4 ta' Novembru, 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 tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Marzu, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza, u fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom.

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

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

3. Ir-rikorrenti hija sidt il-fond numru 225, 'Elvira', Triq San Albert, il-Gżira, [minn issa 'il-fond'] li hija wirtet mingħand iz-zija tagħha Maria Ghigo, wara li

din ġiet nieqsa fit-2 t'Awwissu, 2013. Ir-rikorrenti spjegat li hija ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni fuq dan il-fond permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li saret quddiem in-Nutar John Spiteri fil-5 ta' Novembru, 2013. Ir-rikorrenti spjegat li dan il-fond mhux dekontrollat u ilu mikri bosta snin lill-intimati b'kera irriżorja, li fl-aħħar snin kienet ta' €300 fis-sena, għalkemm bejn l-1987 u l-2013 mill-kopji tal-irċevuti tal-kera esebiti, jirriżulta li r-rikorrenti kienet qegħda titħallas LM100 fis-sena ekwivalenti għal €233 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn hekk, u kien għalhekk li hija kienet kostretta tibda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi awmenta l-kera. Ġiet esebita wkoll kopja tas-sentenza tal-Bord tat-13 ta' Ġunju, 2022, u jirriżulta li l-Bord iddeċieda li l-intimati Privitera għandhom jibdew iħallsu l-ammont ta' €6,120 fis-sena bħala kera riveduta. Ir-rikorrenti qalet li minkejja l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009, u d-disposizzjoni li tgħid li l-kera tista' tawmenta kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni, dawn l-awmenti bl-ebda mod ma jipprovdu bilanċ jew proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-kera li hija baqgħet tirċievi hija ferm anqas minn dak li hija setgħet tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li hija qatt ma kellha rimedju għal din is-sitwazzjoni u dan bi ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-kontrolli fil-kera li hija setgħet tirċievi bħala sid jammontaw għal interferenza mad-drittijiet tas-sid għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u dan bi ksur tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Permezz tat-talbiet tagħha ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti li tiddikjarali l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Att XXIV tal-2021, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Privitera, bi ksur tad-drittijiet

fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti talbet ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, kif ukoll talbet għal likwidazzjoni tal-imsemmi kumpens u danni u l-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, u li l-kirja in kwistjoni hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat wera li kien sodisfatt bil-prova tat-titolu li saret, u żied jgħid li kien qiegħed jirtira din l-eċċezzjoni preliminari sollevata minnu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li m'għandux jinstab li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021 mhumiex leżivi tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem. Qal ukoll li din il-Qorti m'għandhiex tiddeċiedi li l-intimati m'għandhomx jistrieħu aktar fuq il-protezzjoni offruta lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li fil-fatt ma saret l-ebda talba f'dan is-sens mir-rikorrenti. Finalment l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat għamel riferiment għall-fatt li wara li ngħatat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Ġunju, 2022, ma kien hemm l-ebda appell mid-deċiżjoni mir-rikorrenti, li għalhekk għandha titqies li hija kuntenta bl-eżitu ta' dawk il-proċeduri u bis-sentenza mogħtija mill-Bord.

Provi u riżultanzi

6. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, ir-rikorrent ppreżentat l-*affidavit* ta' Gordon Camilleri[1]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-5 ta' Novembru, 2013 fl-atti tan-Nutar John Spiteri[2] fejn ir-rikorrenti ddeskriviet il-beni li wirtet mill-poter ta' Maria Ghigo, u ħallset id-debiti taxxi fir-rigward ta' kull proprjetà li wirtet; kopja taċ-ċertifikat tan-non-dekontroll fir-rigward tal-fond[3]; kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijiet **Rosaria sive Lucy mart Joseph Camilleri *vs.* John Privitera et**, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda li l-kera li għandha titħallas mill-intimati Privitera fuq dan il-fond għandha tkun ta' €6,120 fis-sena[4]; u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[5]

7. Ix-xhud **Gordon Camilleri** fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa jiġi bin ir-rikorrenti Rosaria Camilleri, u li huwa jieħu ħsieb jamministralha ħwejjiġha minħabba fl-età tagħha. Qal li ommu hija proprjetarja tal-fond Marjacale, 46, Triq Nazju Ellul, il-Gżira[6], li ġie ddenunzjat mad-Direttur tat-Taxxi Interni fil-5 ta' Novembru, 2013. Spjega li r-rikorrenti wirtet dan il-fond mill-poter taz-zija tagħha, Maria Ghigo, li ġiet neqsa. Qal li l-proprjetà ġiet iddenunzjata bil-valur ta' €35,0000, u t-taxxa mħallsa kienet tammonta għal €1,750[7], u dan meta hija tirċievi kera fl-ammont ta' €300 fis-sena fuq il-fond. Ix-xhud spjega li l-fond ilu mikri lill-intimati Privitera għal madwar ħamsin sena, u huma jħallsu kera ta' €300 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Qal li kien biss b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Ġunju, 2022, li r-rikorrenti ngħatat awment fil-kera, iżda hija xorta waħda mhijiex kuntenta, għaliex xorta waħda għadha

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 14 tal-proċess.
[5] *A fol.* 22 tal-proċess.
[6] Dan mhuwiex l-indirizz korrett tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.
[7] Dan id-dettall partikolari hu korrett, u jappartjeni għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

marbuta li tirrikonoxxi lill-intimati fil-kirja sa mewthom, u qegħda f'sitwazzjoni fejn la tista' tieħu l-fond lura u lanqas ma tista' titlob ammont ta' kera skont is-suq. Qal li fil-każ odjern il-Bord li Jirregola l-Kera lanqas akkorda awment ta' 2% fuq il-valur tal-fond, u dan minkejja li l-inkwilini ser jirċievu sussidju biex iħallsu dan l-awment fil-kera. Ix-xhud allega li l-intimati Privitera għandhom biżżejjed mezzi biex ikunu jistgħu jixtru l-proprjetà tagħhom, u qal li mhux ġust li l-familja tiegħu ilha bosta snin tissussidjahom fil-kera tal-fond. Qal li huwa l-Gvern li jrid jagħmel tajjeb għall-ħtiġijiet tal-akkomodazzjoni soċjali fil-pajjiż, u fil-fehma tiegħu l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena, liema ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Qal li kien għalhekk li r-rikorrenti kellha tistwixxi dawn il-proċeduri għar-riżarċiment tad-danni sofferti minnha tul is-snin.

8. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Diċembru, 2022, xehed l-intimat **John Privitera**[8], li qal li huwa ilu joqgħod fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal erbgħa u ħamsin (54) sena. Meta ta d-depożizzjoni tiegħu, l-intimat kien diġà beda jħallas kera skont l-awment stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera, kif jirriżulta mill-kopja taċ-*cheque* li permezz tiegħu sar il-ħlas tal-kera li kien imiss.[9]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-relazzjoni tiegħu[10], spjega li huwa għamel aċċess fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fejn seta' jikkonstata li l-fond huwa mezzanin residenzjali antik fi Triq San Albert, faċċata tal-iskola ta' Stella Maris, il-Gżira. Qal li l-fond jinsab fi stat ġeneralment tajjeb ta' manutenzjoni, u għalkemm il-finituri huma antiki, dawn huma stabbli. Qal li l-fond huwa fil-parti l-kbira tiegħu sovrappost għal proprjetà oħra, u għandu diversi twieqi li jħarsu fuq il-bitħa tal-proprjetà sottoposta. Qal li l-proprjetà fiha kejl ta' madwar

[8] *A fol.* 37 tal-proċess.
[9] *A fol.* 42 tal-proċess.
[10] *A fol.* 43 tal-proċess.

sebgħa u sebgħin (77) metru kwadru, u tinsab f'żona residenzjali b'potenzjal ta' għoli ta' 20.8 metri. Minkejja dan, żied jgħid li kull potenzjal ta' żvilupp f'appartamenti huwa wieħed negliġibbli, stante d-daqs tal-arja li tista' tinbena. Il-Perit Michael Lanfranco spjega li l-fond aktarx li nbena qabel l-1967, u qal li ma sab l-ebda permessi tal-ippjanar fl-arkivju tal-Awtorità tal-Ippjanar relatati mal-fond. Il-Perit Lanfranco qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €330,000, u l-valur lokatizju tal-fond fl-2021 kien ta' €9,900 fis-sena jew €825 fix-xahar, meta wieħed jikkalkola rendiment ta' madwar 3% tal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Qal li dan huwa perċentwali reali meta wieħed iqis li l-fond inkera mingħajr għamara jew benefikati moderni. Fil-parti konklussiva tar-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzarju ppreżenta skeda li permezz tagħha wera kif il-valur lokatizju tal-fond varja minn €941 fis-sena fl-1987, għal €9,900 fis-sena fl-2021.

10. Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrenti fis-6 ta' Jannar, 2023, hija esebiet kopja tal-irċevuti tal-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[11]

Konsiderazzjonijiet legali

11. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. L-eċċezzjoni preliminari dwar il-ħtieġa tal-prova tat-titolu ġiet irtirata mill-intimat Avukat tal-Istat, u l-Qorti għalhekk m'hija sejra tiegħu l-ebda konjizzjoni tagħha, anki għaliex mill-provi esebiti jirriżulta bl-aktar mod ċar li r-rikorrenti hija sidt il-fond in kwistjoni. M'hemm l-ebda dubju lanqas li l-kirja odjerna hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-intimati ilhom bosta snin protetti fil-kirja, filwaqt li kienu qegħdin iħallsu ammont ta' kera li tul dawn is-snin kollha qatt ma rrifletta l-

[11] *A fol.* 60 tal-proċess.

valur lokatizju tal-fond fis-suq. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward qegħdin jiġu miċħuda.

12. Tqis li l-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti hija li dan l-istat ta' fatt qiegħed iwassal għal ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li 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."

13. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali 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 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.[12]

14. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili saru fil-kuntest ta' qafas legali. Mhuwiex 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, partikolarment fis-snin ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija, meta s-sitwazzjoni fil-

[12] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

qasam tal-akkomodazzjoni f'Malta kienet waħda mwiegħra. Il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir ewlieni 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 privata tiegħu.

15. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[13], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku b'dan il-mod:

> *"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".*[14]

16. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-dritt 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*

[13] App. 8793/79, 21.02.1986.
[14] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

> *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)."*[15]

17. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €941 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-snin 1987-1992, għall-valur lokatizju ta' €9,900 fis-sena fl-2021, meta mbagħad daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVI 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-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 r-rikorrenti qegħdin jgħixu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[16], 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-

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

disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-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.

18. 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**[17]:

"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

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

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to

[17] 26.09.2006.

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."*

19. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-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 mill-Istat.

20. 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-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 ....".

21. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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

[18] 29.04.2016.
[19] 27.06.2019.

mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

22. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Privitera kien ikollhom iħallsu li kieku l-fond seta' jinkera bil-kera fis-suq miftuħ bejn l-1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021 , li hija d-data meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, kienet tkun ferm akbar minn dik attwalment ipperċepita mis-sid fis-somma ta' ċirka €8,181.6[20], fejn d-dħul tal-imsemmija sid kien ikun saħansitra ta' madwar €138,792[21]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sid tal-fond inkluż dawk 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.

23. Kif diġà kellha l-opportunità li ttenni 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.

---

[20]Mill-kopji tal-irċevuti esebiti mir-rikorrenti nnifisiha, jirriżulta li din irċeviet kera ta' €233 fis-sena għal 22 sena bejn l-1987 u l-2009, li jammontaw għal €5,124.62; baqgħet tirċievi dan l-istess ammont bejn l-2010 u l-2013, total ta' €932; €250 fis-sena bejn l-2014 u l-2018, total ta' €1,250; €275 fl-2019; u €300 fis-sena 2020 u 2021, total ta' €8,181.62.

[21] Għas-snin bejn l-1987 u l-1992 il-kera annwali fis-suq miftuħ kienet ta' €941 x 5 = €4,705; għas-snin bejn l-1992 u l-1996 kienet ta' €1,547 x 5 = €7,735; għas-snin bejn l-1997 u l-2001 kienet ta' €2,765 x 5 = €13,825; għas-snin bejn l-2002 u l-2006, kienet ta' €3,403 x 5 = €17,015; għas-snin bejn l-2007 u l-2011, kienet ta' €5,736 x 5 = €28,680; għas-snin bejn l-2012 u l-2016, kienet ta' €5,498 x 5 = €27,490; għas-snin bejn l-2017 u l-2020, kienet ta' €8,598 x 4 = €34, 392, filwaqt li għas-sena 2021, kienet ta' €9,900 / 2 = €4,950, għal total ta' €138,792.

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

25. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf Euro (€44,000)[22], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u mitejn Euro (€10,200)[23], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti tirrileva li d-danni qegħdin jiġu kkomputati fuq il-medda ta' snin ta' bejn l-1987 u l-2021 għaliex il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fl-1987, u għaliex f'nofs is-sena 2021 il-leġislatur ħaseb biex jippromulga emendi leġislattivi biex jindirizzaw l-anomaliji li kien hemm fil-liġi. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rikorrenti ma ressqet l-ebda appell mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, li ddeċidiet li l-ammont ta' kera li għandhom jibdew iħallsu l-intimati Privitera għandu jkun ta' €6,120 fis-sena. Barra minn hekk, ir-rikorrenti m'għandha l-ebda ċertezza li f'każ li tipprova tikri dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà din ser tattira rata ta' kera li tiżboq dak li ġie stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera, u għalhekk il-Qorti mhijiex sejra takkolji t-talba tagħha għal dikjarazzjoni li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti.

---

[22] €138,792 - €8,181.62 = €130,610.38/3 = €43,536 *circa*.
[23] 34 x €300.

Id-danni msemmija għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat;**
2) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn din qegħda titlob għal dikjarazzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), għalkemm ma ssibx li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 huma leżivi tal-imsemmija jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti;**
3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' erbgħa u ħamsin elf u mitejn Euro (€54,200), li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.**

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 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur