Il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li 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 - 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 – Is-sidien ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, u 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

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 217/2022 LM

Antonia Dalli (K.I. nru. 151363M), Frances Barbara (K.I. nru. 629759M), Irene Simiana (K.I. nru. 74664M), David Grech (K.I. nru. 73765M), Maria Grech (K.I. nru. 755134M) u Maria Grech (K.I. nru. 0104656M)

vs.

Antonia Camilleri (K.I. nru. 534048M); u L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-5 ta' Mejju, 2022 mir-rikorrenti **Antonia Dalli (K.I. nru. 151363M), Frances Barbara (K.I. nru. 629759M), Irene Simiana (K.I.**

nru. 74664M), David Grech (K.I. nru. 73765M), Maria Grech (K.I. nru. 755134M) u **Maria Grech (K.I. nru. 0104656M)**, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi fit-2 ta' April tas-sena elf disa' mija u tmienja u tletin (1938) l-antekawża tar-rikorrenti u ċioe Antonia Grech, kriet il-fond bin-numru 62, ġia 39, Triq San Duminku, Żejtun, lill-intimata Antonia Camilleri u lil żewġha Vincenzo Camilleri. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn anness u markat **Dok. A**.*

2. *Illi Antonia Grech mietet fil-21 ta' Frar tas-sena 1964, u l-wirt tagħha ddevolva a favur uliedha kollha u ċioe Michael Grech, Carmela Grech, Giuseppe Grech, Nazzareno Grech u Frances Grech u dan peress illi mietet* ab intestato. *Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti u kopja tad-denunzja hawn annessi u markati **Dok. B, Dok. C1, Dok. C2** u **Dok. D**.*

3. *Illi Michael Grech miet fl-14 ta' Lulju tas-sena 1960, u ħalla dixxendenti waħda u ċioe lil bintu r-rikorrenti Maria Grech li wirtet lil missierha bis-saħħa tar-rappreżentazzjoni u dan* ai termini *tal-artikolu 802 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u markat **Dok. E**.*

4. *Illi Nazzareno Grech miet armel ġewwa l-Awstralja fis-26 ta' Settembru tas-sena 1970 u skont riċerka li saret mill-Awstralja, miet* ab intestato. *Illi għalhekk il-wirt tiegħu ddevolva a favur ħutu u ċioe Carmela Grech, Frances Grech, u Giuseppe Grech. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u markat **Dok. F**.*

5. *Illi Carmela Grech mietet xebba fis-16 ta' Mejju tas-sena 1987, u l-wirt tagħha ġie regolat permezz ta' testment datat 10 ta' Lulju tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar.*

6. *Illi bis-saħħa ta' dan it-testment, Carmela Grech innominat lil oħtha Frances Grech bħala l-eredi universali tagħha. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-denunzja hawn annessi u mmarkati **Dok. G, Dok. H1, Dok. H2, Dok. I u Dok. J**.*

7. *Illi Frances Grech mietet xebba fis-16 ta' Ottubru tas-sena 2000, u l-wirt tagħha ġie regolat permezz ta' testment tas-6 ta' Ġunju tas-sena 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.*

8. *Illi permezz ta' dan it-testment, l-imsemmija Frances Grech innominat lil ħuha Giuseppe Grech bħala l-eredi universali tagħha. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-dikjarazzjoni* causa mortis *hawn annessi u mmarkati* ***Dok. K, Dok. L1, Dok. L2, Dok. M u Dok. N****.*

9. *Illi l-imsemmi Giuseppe Grech miet fit-28 t'Awwissu tas-sena 2003 u l-wirt tiegħu ġie regolat permezz ta' testment* unica charta *tal-21 ta' April tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin.*

10. *Illi permezz ta' dan it-testment l-imsemmi Giuseppe Grech ħalla lil martu Maria Grech l-użu u l-użufrutt tal-assi ereditarji tiegħu kollha, filwaqt li nnomina lil uliedu kollha bħala l-eredi universali tiegħu u ċioe lir-rikorrenti Antonia Dalli, Frances Barbara, Irene Simiana, u David Grech. Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-dikjarazzjoni* causa mortis *hawn annessi u mmarkati* ***Dok. O, Dok. P1, Dok. P2, Dok. Q u Dok. R****.*

11. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma s-sidien kollha tal-fond bin-numru 62, Triq San Duminku, Żejtun.*

12. *Illi l-intimata Antonia Camilleri ilha tokkupa l-fond in kwistjoni sa mis-sena 1938, u għadha tokkupah hekk sal-lum.*

13. *Illi għalhekk l-intimata qiegħda żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u qiegħda preżentement tħallas kera irriżorja fl-ammont ta' mitejn u erbatax-il euro (€214) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.*

14. *Illi l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

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

lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permissibbli bl-artikolu 4A tal-Kap. 69.

16. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tal-2021, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimata Camilleri), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

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

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

18. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex iġeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setgħu jgħollu r-rata tal-kera u lanqas jagħmlu kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja u dan bi ksur tal-artikolu 47(9)(b) u (ċ) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.*

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

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

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

1. *Tiddikjara illi l-intimata Camilleri qiegħda żżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimata inkwilina Camilleri ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;*
4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*
5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom.*
6. *Tillikwida l-kumpens/danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata.*

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

2. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fl-4 ta' Novembru, 2022, li permezz tagħha ddikjaraw li kienu qegħdin jillimitaw it-tieni talba tagħhom sal-31 ta' Mejju, 2021, jiġifieri sa qabel daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021; u li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qiegħda tiġi limitata għal dak li jipprovdi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mhux ukoll għal dak li jipprovdi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fit-30 ta' Mejju, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-12 ta' Mejju, 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promutur nhar it-23 ta' Mejju, 2022, bi żmien għoxrin (20) jum min-notifika għar-risposta;*

2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** qiegħed jagħti dritt lill-intimata Antonia Camilleri sabiex tkompli tokkupa l-fond ta' abitazzjoni **62, gia 39, Triq San Duminku, iż-Żejtun**;*

3. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi qabel xejn, jinħass xieraq li sabiex jiġi mistħarreġ il-mertu, ir-rikorrenti għandhom juru mhux biss it-titolu tal-fond mertu ta' din il-kawża, iżda wkoll **is-sehem u l-interess li kull wieħed minnhom għandu fid-dar** li semmew fir-rikors kostituzzjonali;*

5. *Illi jkun tajjeb ukoll illi jiġi ppreżentat il-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit **meta bdiet il-kirja** u jiġi ppruvat ukoll illi l-inkwilina tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi dejjem bla preġudizzju, safejn l-ilment tar-rikorrenti jidher li huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu (fn. 1* Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. **Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni**), *l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Huwa prinċipju ben stabbilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jidentifika l-ħtiġijiet ekonomiċi u soċjali tal-pajjiż, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri li huma meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. B'hekk, l-Istat joħloq bilanċ u jiżgura li kull ċittadin, anke dak b'mezzi limitati, ikollu akkomodazzjoni xierqa u dinjituża;*

7. *Illi b'żieda ma' dan, ladarba l-ilment tar-rikorrenti jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien anteċedenti t-30 t'April, 1987 (fn. 2* ai termini *tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* **Ebda ksur** tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-

Artikoli 1 sa 3 (inklużi) **tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987** jew tal-artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, **ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 (tal-Kap. 319)**;

8. *Illi bla ħsara għall-premess, l-esponent itenni li r-rikorrenti sa issa ma ġarrbu l-ebda telf tal-proprjetà tagħhom. Ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-fond in kwistjoni, iżda sar biss kontroll tal-użu tiegħu fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;*

9. *Illi bla ħsara għall-premess, l-esponent jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorrux l-estremi* ***tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****. Hawn* non si tratta *ta' teħid forzuż tal-fond* de quo *jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjetà mis-sidien, li kif spjegat aktar 'il fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;*

10. *Illi inoltre sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ* ***qabel*** *it-3 ta' Marzu, 1962. Di più, l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi* 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew il-ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà – bħala inċidentali għal kirja'. *Għaldaqstant* ***il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****;*

11. *Illi* ***bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009****, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda* ***jogħla kull tliet (3) snin*** *skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi in kwistjoni immiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti;*

12. *Illi* ***bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021*** *mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jidhru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jistgħu jitolbu reviżjoni fl-ammont tal-kera li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan mill-1 ta' Jannar tas-sena, li matulha tiġi mressqa din it-talba. Tali żieda b'din ir-rata tistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu* ***proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera*** *abbażi tal-imsemmi artikolu 4A fl-ismijiet* ***'Dalli Antonia et vs. Camilleri Antonia et' (Rikors 392/2022 JD)*** *u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentement, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-*

dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju, 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalunkwe perijodu wara l-1 ta' Ġunju, 2021;

13. *Illi meta wieħed iqis kollox, jidher ċar li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex leżivi għad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjetà kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. it-talbiet rikorrenti għalhekk mhumiex mistħoqqa;*

14. *Illi minkejja dak hawn fuq espost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha, li għandha tiddikjara li hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjetà u li għandha tirrimedja bl-għoti ta'* ***kumpens pekunjarju****, dan il-kumpens għandu jirrifletti l-fatt li:*

    a. *L-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess ġenerali, u ċioe li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn* homelessness;
    b. *Anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*
    c. *Anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*
    d. *Matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew kirjiet mingħand il-kerrej.*

15. *Illi barra minn hekk, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina (fn. 3 ara wkoll:* Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru, 2021);*

16. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal* ***danni morali****, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin mingħajr ma fittxew rimedju (fn. 4 Ara wkoll:* John Pace et vs l-Avukat tal-Istat et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar, 2021);*

17. *Illi barra minn hekk, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perijodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju, 2021. Di più, m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;*

18. *Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talba tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti* "tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa", *l-esponent umilment jeċepixxi li din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandhiex***

<u>tordna l-iżgumbrament</u> *tal-inkwilina, peress li ma huwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' Qrati u Tribunali oħra li għandhom is-setgħa li jiddeterminaw jekk l-inkwilina għandhiex titolu għall-fond in kwistjoni (fn. 5 Ara wkoll:* Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et, *Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar, 2021).*

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha ***tiċħad*** *it-talbiet rikorrenti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."*

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Antonia Camilleri (K.I. nru. 534048M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Camilleri'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Lulju, 2022 fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond* de quo *billi skont ir-rikors promutur huma qed jibbażaw l-allegazzjoni ta' proprjetà fuq provenjenza* causa mortis *u fuq il-fatt li kienu jirċievu l-kera.*
2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jipprovaw għall-għanijiet tal-liġijiet fiskali, li saru d-denunzji u/jew dikjarazzjonijiet* causa mortis *kollha rilevanti u mhux biss dik relattiva għall-wirt ta' Giuseppe Grech.*
3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu l-esponenti tissottometti li l-kirja kienet saret a favur ta' missierha u ommha u hi ssuċċediet fil-jeddijiet lokatizji* ope legis *(mhux kif qed jingħad fir-rikors). Fi kwalunkwe każ, l-esponenti qatt ma kellha problemi mar-rikorrenti u dejjem ħallset il-kera dovuta fil-ħin u eżerċitat jeddijiet li tagħtiha l-liġi.*
4. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi m'hemmx rimedju taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni kif irritenew diversi drabi dawn il-Qrati f'każi simili u kwindi t-talbiet rikorrenti – in kwantu bbażati fuq tali dispożizzjoni – għandhom jiġu miċħuda.*
5. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti mhijiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, u dan billi kwalsiasi rimedju jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossia miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Avukat tal-istat f'isem il-Gvern ta' Malta. Fuq kollox "*il-bilanċ tal-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin", *(fn. 1 Angela sive Gina Balzan vs*

L-Onorevoli Prim Ministru et, Nru. 15/2008/1, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru, 2012). L-esponenti żgur ma għandha ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma tista' tkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw.

6. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess – minkejja li fir-rikors promutur m'hemmx talba ċara għal żgumbrament, in vista tat-tielet talba u kwindi* ex abundante cautela *– ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' jkun qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-esponenti u dan kemm għaliex illum hemm rimedju ordinarju introdott bl-Att XXIV tal-2021 fejn saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, kif ukoll peress li kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, ċioe miċ-ċittadin.*
7. *Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, l-esponent m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax tkun ikkundannata talli ottemperat ruħha ma' ordni leġittima tal-Istat.*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru, 2022 ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** 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 mill-1 t'Awwissu, 1987 sal-5 ta' Mejju, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' April, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

5. Jirriżulta li r-rikorrenti, li huma qraba, aħwa u kuġini, ilkoll dixxendenti tad-defunta Antonia Grech, huma sidien tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, jiġifieri tal-fond numru 62 (gia 39), Triq San Duminku, iż-Żejtun [minn issa’l-fond’], li n-nanna tar-rikorrenti kienet kriet lill-ġenituri tal-intimata lura fis-sena 1938. Ir-rikorrenti spjegaw b’liema mod il-fond iddevolva favur tagħhom, u spjegaw li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Ir-rikorrenti qalu li dan ifisser li għal dan il-fond huma qegħdin jirċievu ammont ta’ kera li huwa irriżorju ta’ €214 fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem, u bl-operat tad-dispożizzjonijiet tal-liġi, huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu l-fond tagħhom lura. Qalu wkoll li huma kienu kostretti jaċċettaw rilokazzjoni wara l-oħra ta’ dan il-fond, b’ammont ta’ kera li huwa baxx ferm meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta ma jagħtix rimedju effettiv għaliex wara li jsiru proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-ammont ta’ kera jista’ jiġi aġġustat biss sa 2% tal-valur tal-fond. Qalu li l-protezzjoni li qegħdin igawdu l-inkwilini, toħloq żbilanċ qawwi u nuqqas ta’ proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u huwa minħabba f’dan l-isproporzjon li huma fetħu il-proċeduri odjerni.

6. Permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimata Camilleri qiegħda żżomm il-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri b’titolu ta’ kera taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Għalhekk talbu li l-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69, l-emendi leġislattivi promulgati bl-Att X tal-2009, u leġislattivi promulgati bl-Att XXIV tal-2021, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16,

jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġi; u talbu lill-Qorti tagħti wkoll r-rimedji opportuni, inkluż billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas id-danni wara li tagħmel likwidazzjoni tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, li eventwalment speċifikaw permezz ta' nota li t-talba tagħhom qed tkun limitata għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u mhux ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

7. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova tal-ishma u l-interessi differenti li għandhom ir-rikorrenti fil-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li uħud mir-rikorrenti m'għandhomx interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri għaliex għandhom biss in-nuda proprjetà tal-fond u mhux ukoll l-użu u t-tgawdija tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat talab għall-prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Saħaq li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd jgħaddi liġijiet xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Qal ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li kien hemm ksur tal-jeddijiet protokollari tagħhom qabel it-30 ta' April, 1987. L-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda telf fil-proprjetà tagħhom, u ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà tagħhom, iżda biss kontroll fl-użu tal-fond. Spjega li fil-każ odjern kwalsiasi interferenza fit-tgawdija tal-jeddijiet tas-sidien kienet ġustifikata u fl-interess ġenerali, in vista tal-interess tal-Istat li jieħu ħsieb li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu, u qal li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda garanzija li

dan il-fond kien ser jinkera dejjem, u kieku r-rikorrenti kienu krew il-fond in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti m'għandhomx jingħataw danni morali għaliex għal bosta snin ma fittxew l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li jinsabu fiha, u qal li kull kumpens għandu jkun limitat għall-perijodu li fih ir-rikorrenti kienu sidien tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat qal li din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond.

8. Anki l-intimata Antonia Camilleri talbet għall-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, u talbet ukoll għal prova li tħallsu d-denunzji u li saru d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* relattivi. Qalet li l-kirja oriġinarjament saret favur missierha, u li hija qatt ma kellha problemi biex tħallas il-kera. L-intimata issostni li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u qalet li kull rimedju mitlub mir-rikorrenti għandu jingħata mill-intimat Avukat tal-Istat. L-intimata eċċepiet ukoll li hija m'għandhiex tiġi żgumbrata, u li hija m'għandha tiġi kkundannata tħallas l-ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

9. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tal-ktieb tal-kera[1]; (b) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Antonia Grech[2]; (ċ) kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Antonia Grech[3]; (d) kopja tar-riċerki testamentarji sigrieti ta' Antonia Grech[4]; (e) kopja tad-denunzja ta' Antonia Grech[5]; (f) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Michael Grech[6]; (g) kopja taċ-

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 10 tal-proċess.
[4] *A fol.* 12 tal-proċess.
[5] *A fol.* 13 tal-proċess.
[6] *A fol.* 17 tal-proċess.

ċertifikat tal-mewt ta' Nazzareno Grech[7]; (h) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Carmela Grech[8]; (i) kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Carmela Grech[9]; (j) kopja tar-riċerki testamentarji sigrieti ta' Carmela Grech[10]; (k) kopja tat-testment ta' Carmela Grech tal-10 ta' Lulju, 1980 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar[11]; (l) kopja tad-denunzja ta' Carmela Grech[12]; (m) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Frances Grech[13]; (n) kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Frances Grech[14]; (o) kopja tar-riċerki testamentarji sigrieti ta' Frances Grech[15]; (p) kopja tat-testment ta' Frances Grech tas-6 ta' Ġunju, 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[16]; (q) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Frances Grech[17]; (r) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Giuseppe Grech[18]; (s) kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Giuseppe Grech[19]; (t) kopja tar-riċerki testamentarji sigrieti ta' Giuseppe Grech[20]; (u) kopja tat-testment *unica charta* ta' Joseph u Maria Grech tal-21 ta' April, 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin[21]; u (v) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Giuseppe Grech.[22]

10. **Antonia Dalli** fl-*affidavit* tagħha[23] qalet li n-nanna tagħha Antonia Grech kienet kriet il-fond numru 62, Triq San Duminku, iż-Żejtun fit-2 t'April, 1938, lill-ġenituri tal-intimata Antonia Camilleri. Spjegat li hemm xi *records* tal-ħlasijiet tal-kera neqsin li għalhekk ma ġewx esebiti għaliex ktieb tal-kera minnhom kien

---

[7] *A fol.* 18 tal-proċess.
[8] *A fol.* 19 tal-proċess.
[9] *A fol.* 20 tal-proċess.
[10] *A fol.* 21 tal-proċess.
[11] *A fol.* 24 tal-proċess.
[12] *A fol.* 26 tal-proċess.
[13] *A fol.* 30 tal-proċess.
[14] *A fol.* 31 tal-proċess.
[15] *A fol.* 35 tal-proċess.
[16] *A fol.* 36 tal-proċess.
[17] *A fol.* 38 tal-proċess.
[18] *A fol.* 41 tal-proċess.
[19] *A fol.* 42 tal-proċess.
[20] *A fol.* 47 tal-proċess.
[21] *A fol.* 48 tal-proċess.
[22] *A fol.* 53 tal-proċess.
[23] *A fol.* 75 tal-proċess.

intilef. Ir-rikorrenti qalet li n-nanna tagħha mietet fil-21 ta' Frar, 1964, u l-wirt tagħha għadda favur uliedha kollha, li wieħed minnhom huwa missier ir-rikorrenti. Spjegat il-mod kif il-wirt tan-nanna tagħha ddevolva favur tagħha u tar-rikorrenti l-oħra fil-kawża, sabiex b'hekk hija, flimkien ma' ħutha, u l-kuġina Maria Grech, huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti Antonia Dalli qalet li b'riżultat tal-mod kif inbidlet il-liġi mal-medda taż-żmien, hi u l-familjari l-oħra tagħha ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stess mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal dan it-teħid, u hi u l-familjari tagħha qegħdin fl-impossibilità li jieħdu dan il-fond lura, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera.[24]

11. Permezz ta' nota tat-2 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[25]

12. Permezz ta' nota ppreżentata fl-10 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[26]

13. L-intimata **Antonia Camilleri**, fl-*affidavit* tagħha[27] spjegat li hija twieldet fil-fond numru 62, Triq San Duminku, iż-Żejtun, u li għadha tgħix fih sal-preżent. Qalet li l-fond kien inkera lil missierha Vincenzo Camilleri li kien miet fl-1966, u wara l-mewt tal-ġenituri tagħha hija baqgħet tgħix fil-fond flimkien ma' żewġ ħutha, li llum jgħixu f'dar tal-anzjani. Qalet li hija dejjem ħallset il-kera f'waqtha, u fil-preżent qiegħda tħallas l-ammont ta' €214 bħala kera fis-sena. Qalet ukoll

---

[24] *A fol.* 77 *et seq* tal-proċess.
[25] *A fol.* 133 tal-proċess.
[26] *A fol.* 139 tal-proċess.
[27] *A fol.* 142 tal-proċess.

li l-kera dejjem ġiet aċċettata mis-sidien. L-intimata Antonia Camilleri spjegat li r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiżdied il-kera. Qalet li hija dejjem kienet konformi mad-dispożizzjonijiet tal-liġi, u għalhekk m'għandha tbati l-ebda spejjeż jew riperkussjonijiet minħabba f'din il-kirja.

14. Il-kontro-eżami ta' **Antonia Dalli** sar waqt l-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2023[28], fejn qalet li ommha għandha l-użufrutt fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Spjegat li n-nanna paterna tagħha ħalliet il-fond lill-ħames uliedha, u s-sidien tal-fond huma hi u ħutha, u kuġina tagħha. Qalet ukoll li ommha tħalliet l-użufrutt ta' dan il-fond permezz tat-testment ta' missierha. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-familja tal-intimata bosta snin, u kien hemm żmien meta ommha kienet kellmet lill-intimata bil-ħsieb li l-kera tibda togħla ftit ftit, għalkemm iċċarat li l-kera bdiet togħla wara li kien hemm tibdil fil-liġi. Qalet ukoll li bejn il-partijiet hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u qalet ukoll li r-relazzjoni bejn il-partijiet tul is-snin kienet waħda tajba.

15. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Cassar** ippreżenta r-rapport tiegħu fil-21 ta' Novembru, 2022[29], fejn spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fl-14 ta' Novembru, 2022. Qal li l-fond jikkonsisti f'*house of character* f'kantuniera ma' Triq Marsaxlokk, li għandha aktar minn mitt sena. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li hemm partijiet fil-fond li ġarrbu ħsara minħabba perkolazzjoni tal-ilma, u żied jgħid li fil-fond hemm is-servizzi tad-dawl u l-ilma. Spjega li l-fond għandu *footprint* ta' 218 metri kwadri, u l-valur tal-fond fis-suq fl-istat preżenti huwa ta' €480,000. Qal ukoll li l-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €618 fis-sena fl-

[28] *A fol.* 145 tal-proċess.
[29] *A fol.* 152 tal-proċess.

1987 li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u ta' €12,262 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konsiderazzjonijiet legali

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati. Kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimata Antonia Camilleri jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, provi li tħallsu d-denunzji relattivi, kif ukoll provi tal-ishma li kull wieħed mir-rikorrenti għandu mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ppruvaw il-provenjenza tal-fond, ġabu kopji tar-riċerki testamentarji u tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru fir-rigward tal-persuni li kienu sidien jew li wirtu ishma minn dan il-fond, u rnexxielhom jippruvaw li llum huma sidien ta' dan il-fond bħala eredi tas-sidien oriġinali tal-fond. Il-fatt li uħud mir-rikorrenti huma sidien tan-nuda proprjetà, filwaqt li omm uħud mir-rikorrenti hija l-użufruttwarja ta' dan il-fond, ma jfissirx li r-rikorrenti, li flimkien huma s-sidien tal-intier tal-fond, m'għandhomx jedd jippromwovu din l-azzjoni bejniethom. L-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun fis-sottomissjoni tiegħu li uħud mir-rikorrenti m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex jippromwovu dawn il-proċeduri, għaliex ir-rikorrenti ppruvaw li huma sidien ta' dan il-fond, anki jekk għandhom ishma li jvarjaw minn wieħed għal ieħor. Għaldaqstant kull eċċezzjoni mressqa f'dan ir-rigward qiegħda tiġi miċħuda, għaliex il-provi miġjuba huma suffiċjenti biex din il-Qorti tkun konvinta mit-titolu tar-rikorrenti u mill-interess ġuridiku tagħhom f'dawn il-proċeduri.

17. Il-Qorti m'għandha l-ebda dubju lanqas li din il-kirja li ilha li bdiet mill-1938, hija waħda regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li l-ammont ta' kera li tħallas lis-sidien tul is-snin ma kienx wieħed li jirrispekkja l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-fatt, minkejja ż-żidiet fil-kera li kien hemm minn żmien għal żmien, jirriżulta li l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas mill-intimata fil-preżent huwa ta' €214 fis-sena, li huwa ammont ta' kera irriżorju meta wieħed jikkonsidra d-daqs tal-fond, u l-andament tas-suq tal-kera.

18. Il-Qorti mhijiex sejra tagħmel l-ebda konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati dwar jekk dawn il-proċeduri setgħux jiġu proposti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l-Kostituzzjoni'], għaliex ir-rikorrenti rtiraw it-talba tagħhom sabiex jiġi dikjarat ksur tal-jeddijiet tagħhom kif protetti b'dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

19. L-intimata Camilleri eċċepiet ukoll li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri stante li kull rimedju li qegħdin ifittxu r-rikorrenti għandu jingħata mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tosserva li quddiem sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimata, bħala inkwilina, m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li toffrilha l-liġi sabiex tibqa' tokkupa dan il-fond, ċertament li l-inkwilina għandha l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex tipparteċipa f'dawn il-proċeduri.

20. Ir-rikorrenti għamluha ċara fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li huma mhumiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk kwalsiasi eċċezzjoni li tqajmet dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti fir-rigward tal-iżgumbrament tal-intimata mill-fond hija mingħajr bażi.

21. 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."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-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 eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u li jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[30]

23. 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. 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 li fihom ġie ppromulgat il-Kap. 69 minħabba l-problema kbira ta' ħafna nies li ma kellhomx fejn joqgħod fis-snin ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija, biex jiġa mgħejuna mill-Istat ħalli jkollhom saqaf fuq

---

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

rashom. Il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali 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 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.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[31], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[32]

25. 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*

[31] App. 8793/79, 21.02.1986.
[32] 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.

> *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)."*[33]

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €618 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ ta' €12,262 għas-sena 2021, meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVI tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti, u 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 kienu 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**[34], 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 hawn

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

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 qiegħda 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.

27. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[35]:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It*

[35] 26.09.2006.

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."

28. 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.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[36], 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 ....".

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[37], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

---

[36] 29.04.2016.
[37] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

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

31. 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."

32. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimata Camilleri kienet tkun tenuta tħallas fl-eventwalità li l-fond ġie mikri skont ir-rati ta' kera riżultanti fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €3,627.50[38], fejn d-dħul tas-sidien kellu jkun saħansitra ta' madwar €210,397[39]; 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 tar-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond, 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.

33. 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

---

[38] (€56 x 22) + (€185 x 3) + (€197 x 3) + (€202.5 x 3) + (€214 x 3) = €3,627.50
[39] (€618) + (€1,974 x 4) + (€2,540) + (€2,705 x 4) + €3,480) + (€3,706 x 4) + (€4,768) + (€5,078 x 4) + (€66,532) + (€6,957 x 4) + (€8,950) + (€9,532 x 4) + (€12,262) + (€13,059 x 3) + €12,262 = €210,397.

tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

34. 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.

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' disgħa u sittin elf Euro (€69,000)[40], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u mitejn Euro (€10,200)[41], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li kif sewwa tirrileva l-intimata Camilleri, hi m'għandhiex twieġeb għall-għemil tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sebgħa, tad-disgħa, tal-għaxar u tal-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

[40] €210,397 - €3,627.50 = €206,769.50/3 = €68,923.
[41] 34 x€300.

2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' u tas-sitt-il eċċezzjoni tal-intimata Camilleri, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;

3) Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn talbu lill-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jivvjolaw il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4) Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-imsemmi ksur fis-somma komplessiva ta' disgħa u sebgħin elf u mitejn Euro (€79,200), li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

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 mir-rikorrenti, u kwantu għal ħames sesti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur