Il-leġislatur permezz tal-Att XXIV tal-2021 għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord - sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tas-sidien kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 452/2022 LM

Mary Bugeja (K.I. nru. 405450(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Melita Mifsud (K.I. nru. 631945(M))
armla minn Vincent Mifsud (K.I. nru. 677039(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-31 ta' Awwissu, 2022, mir-rikorrenti **Mary Bugeja (K.I. nru. 405450(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***298, Emvin House, Triq il-Kanun, Santa Venera*** *li hi akkwistat* per via di successione *mill-eredità tal-mejjet raġel tagħha France Bugeja, li miet fit-18 ta' Lulju 2021, u li ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Spiteri fl-4 ta' Mejju 2022 proprjetà li l-istess France Bugeja kien wiret mingħand l-mejjet missieru Emanuel Bugeja li miet fil-20 t'April 2007, u l-mejta ommu Maria Bugeja, li mietet fid-29 t'Ottubru 2009 u li ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri fil-5 ta' Settembru 2007 li kopja tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* ***"Dokument A"****.*

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

3. *Illil-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Melita Mifsud (K.I. 631945M) u l-mejjet żewġha Vincent Mifsud (KI: 677039M) mill-15 t'Ottubru 1972 bil-kera miżera ta'* ***€210*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti irriżorji kull tlett snin skont l-għoli tal-ħajja.*

4. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Melita Mifsud (K.I. 631945M) qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal* ***€210.00*** *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 bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi 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.*

6. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimat Melita Mifsud bid-dispozizzjonijiet 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-sid u dawk tal-inkwilina 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.*

8. *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-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

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

10. *Illi dan kollu ġja 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' Ottobru 2019;***

11. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* ***b'Beyeler 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.***

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 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***);*

13. *Illi l-anqas 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.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, 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 il-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 digà 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**;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw 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 ndvidwu jiġi privat 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 et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "**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.***

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

17. *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 laqgħat t-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-senteza bl-obbligu fuq l-*

intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewoprea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Marlene armla minn Charles Pisani (K.I. 287782M) mill-fond de quo.*

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Melita Mifsud (K.I. 631945M) għall-fond 298, Emvin House, Canon Road, Santa Venera, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (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 fiċ-ċirkostanzi.*

(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 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas 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 jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

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'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Settembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tallega li bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att tal-2009 u bl-operazzjonijiet "tal-Liġijiet viġenti" fir-rigward tal-fond 298,* Emvin House, *Triq il-Kanun, Santa Venera hi ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*
2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-fond in kwistjoni.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti trid iġġib prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali.*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet 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 ċioe' mid-data massima stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, meta r-rikorrenti kellha rimedju ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri..*

Bl-ispejjeż."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Melita Mifsud (K.I. nru. 631945(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Mifsud'] ippreżentata fl-14 ta' Diċembru, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jeċċepixxu bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni dawk sussegwenti, l-eċċipjenti ma hiex il-leġittimu kontradittur sabiex twieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward tal-ewwel (1) talba, min-natura tagħha stess, tali talba tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea; u fir-rigward tat-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet tar-rikorrenti dawn huma indirizzati biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, ir-rikorrenti għandha iġġib prova ċara u inekwivoka tat-titolu tagħha, ossia li hija proprjetarja tal-imsemmija proprjetà;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante li l-istanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti, kkawżati mill-Liġijiet vigenti kif minnhom msemmija, mentri l-eċċipjenti ma għamlet ebda Liġijiet, anzi hija dejjem mxiet tajjeb mal-Liġijiet leġittimi promulgati mil-leġislatur tal-Istat u fil-parametri tal-istess Liġijiet, u allura bl-ebda mod ma setgħet tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u per konsegwenza, ma għandhiex tinstab responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati konsegwenzi jew tiġi mġiegħla toffri xi rimedju;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti in kwantu għall-ewwel (1) talba jiġi rrilevat illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet stante li tali Liġijiet kif emendati tul is-snin fosthom permezz tal-Att X tal-2009 u kif ukoll tal-Att XXIV tal-2021 saru taħt qafas legali bi skop leġittimu stante li tali Liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati htiġijiet soċjali filwaqt li jżommu bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti in kwantu għall-ewwel (1) talba jiġi rrilevat illi sa mill-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) ġie introdott rimedju għall-ilmenti tas-sidien u dan permezz tal-Att XXIV tal-2021 liema rimedju jżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Konsegwentement l-ewwel (1) talba għandha tiġi miċħuda stante li r-rikorrenti diġà għandha rimedju;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes, stante illi l-eċċipjenti dejjem aderixxiet ruħha skont il-liġi, u inoltre kienet dejjem ben rikonoxxuta bħala*

l-idoneju inkwilin mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eċċipjenti dejjem adoperat, mxiet ma' u straħet fuq id-disposizzjonijiet tal-Liġijiet viġenti rigwardanti l-istess titolu lokatizju tagħhom u d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kisret ebda kundizzjoni relattiva għall-kirja de quo, *u kif wkoll, dejjem ħalset l-kera relattiva;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti jiġi rrilevat illi kwalunkwe ilment kostituzzjonali tar-rikorrenti għandu jiġi kkonsidrat biss mid-data ta' meta hija saret sid il-fond mertu tal-kawża u mhux qabel;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti għandha tiehu kont tal-emendi fil-liġi senjatament iżda mhux limitatament għall-Att XXIV tal-2021 u konsegwentement l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi michuda stante li r-rikorrenti diġà għandha ir-rimedji opportuni fir-rigward;*

9. *Illi inoltre, jinġieb a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li l-eċċipjenti ghamlet diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni u dan kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża u dan anke stante il-fatt illi hija u żewġha investew f'dan l-istess fond li dejjem serva bħala r-residenza ordinarja tagħhom;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-ragunijiet fuq dedotti, l-eċċipjenti ma għandhiex tbati l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess eċċipjenti dejjem ottemperat ruħha mill-aħjar li setgħat mal-Liġijiet leġittimi u viġenti, u dak li għamlet kien biss li użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mil-liġi;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza tar-rikorrenti hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.*

12. *B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi, jekk jkun il-kaz;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-20 ta' Jannar, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Ġorġ Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta' Mejju, 2023, u ħalfu waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta’ Ġunju, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija sid tal-proprjetà bin-numru 298 u bl-isem ‘Emvin House’, f’Triq il-Kanun, Santa Venera, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], li ppervjena lilha mill-wirt tar-raġel tagħha France sive Francis Bugeja, li miet fit-18 ta’ Lulju, 2021, u dan permezz ta’ testment revokatorju magħmul fit-18 ta’ Jannar, 2008, quddiem in-Nutar Christopher Gatt. Il-wirt tiegħu kien ġie debitament denunzjat permezz tal-att dikjaratorju *causa mortis* fl-4 ta’ Mejju, 2022, fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri.[1] Jirriżulta wkoll li r-raġel tagħha kien wiret l-imsemmi fond mingħand il-mejjet missieru Emanuel Bugeja li miet fl-20 ta’ April, 2007, u l-mejta ommu Maria Bugeja li mietet fid-29 ta’ Ottubru, 2009. Il-wirt ta’ Emanuel Bugeja kien ġie debitament denunzjat permezz tal-att relattiv fil-5 ta’ Settembru, 2007, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.[2] Skont iċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office*[3]*,* il-fond mhux wieħed dekontrollat[4], u jinkera lill-intimata Mifsud bil-kera li tgħid li hija waħda miżera fl-ammont ta’ €210.00 fis-sena, wara li dan inkera lilha u lil żewġha l-mejjet Vincent Mifsud fil-15 ta’ Ottubru, 1972. Ir-rikorrenti tirrileva li l-kera kienet soġġetta għal awmenti rriżorji kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja ai termini tal-Att X tal-2009. Dan tgħid li filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.

[1] Kopja tal-att dikjaratorju *causa mortis* Dok. A *a fol.* 30 fejn hemm ukoll annessi kopji taċ-ċertifikat tal-mewt u riċerki testamentarji.
[2] Kopja tal-att dikjaratorju *causa mortis* Dok. A *a fol.* 9 fejn hemm ukoll annessi kopji taċ-ċertifikat tal-mewt u riċerki testamentarji.
[3] Kopja Dok. C *a fol.* 53.
[4] Ċertifikat Dok. B *a fol.* 43.

69, li ġew mibdula bi ftit bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009. Tissottometti li skont l-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha ma setgħu qatt jikru l-fond skont il-valur lokatizju tas-suq għaliex il-kera tar-residenzi mhux iddekontrollati kienet regolata permezz tal-Kap. 69, fejn ma setgħet qatt taqbeż il-valur lokatizju tal-fond fl-4 ta' Awwissu, 1914. Tgħid li skont dik il-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009, il-kera għandha tiżdied darba kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni. Tikkontendi wkoll li l-protezzjoni li joffru d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 lill-intimata Mifsud, mhijiex ġusta u ma tagħtix lok għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn dak stabbilit mil-liġi. B'hekk issostni li hemm ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u tal-Artikolu 6 tiegħu. Tikkontendi li hija qiegħda ġġorr piż eċċessiv riżultat tal-kera baxxa, tal-istat tal-inċertezza dwar meta ser tieħu l-fond lura, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni, kif ukoll tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti ssostni li hija m'għandhiex rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex il-kera ma tistax tiżdied b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tallum, peress li din kienet ġiet miżmuma permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Hija hawnhekk tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u anki tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), in sostenn tal-argument tagħha. Tgħid li ġaladarba m'hemmx *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, hemm ksur tal-prinċipju tal-proporzjonalità, u dan skont dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem

[minn issa ’il quddiem ‘il-Qorti Ewropea’] f’diversi sentenzi li hija tiċċita. Ir-rikorrenti ssostni li r-regolamenti ta’ kontroll tal-kera jfixklu d-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà kif ikkontemplat fit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tirrileva li l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond hija ferm ogħla minn dak li l-liġi tgħid li hija għandha tirċievi. B’hekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009, jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u dawk konvenzjonali, u għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u konsegwentement emendati kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti tgħid li l-istess Qorti diversi drabi ppronunzjat ruħha f’każijiet li jirrigwardaw lil Malta, fejn filwaqt li rrilevat li m’hemmx dubju dwar id-dover tal-Istat u saħansitra d-dritt li dan jintervjeni biex tiġi assikurata abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi personali tieghu, ikkontendiet li l-individwu kien qed jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal żmien twil fejn kien qed jirċievi kera miżera, u dan kien jikkostitwixxi ksur tad-dritt in kwistjoni. Hawnhekk ir-rikorrenti għal darb’oħra tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qorti Ċivili, Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali) sabiex issostni l-argumenti tagħha. Hija tagħmel riferiment partikolari għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim’Awla, (Sede Kostituzzjonali) kif diversament ippresjeduta, fl-ismijiet **George Olof Attard et *vs.* Avukat Ġenerali et**, fejn il-ksur lamentat kien fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u l-Qorti saħansitra ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin u l-ħlas ta’ €700 fix-xahar sa dakinhar li huwa jirritorna l-fond lura lis-sidien. Tikkontendi li l-istess insenjament huwa applikabbli għall-każ odjern. Fid-dawl tal-ġurisprudenza li għaliha hija għamlet riferiment, ir-rikorrenti tissottometti li ma kienx hemm dubju li hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha ta’ proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk tippremetti li din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-

pekunjarju sodisfaċenti. Tikkontendi li hija għandha tirċievi kumpens u danni skont il-liġi li sofriet matul iż-żmien kollu, u għalhekk titlob lill-Qorti sabiex tillikwida l-istess kumpens u danni u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż.

5. L-intimata Mifsud teċċepixxi s-segwenti, u kull waħda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra: (a) preliminarjament hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex l-ewwel talba tista' ssir biss kontra l-Gvern jew enti pubbliku, u t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet huma ndirizzati fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat; (b) ir-rikorrenti għandha tressaq prova ċara u inekwivoka tat-titolu tagħha; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għaliex hija m'għamlet l-ebda liġijiet u saħansitra dejjem imxiet sew mal-liġijiet leġittimi li saru mill-leġislatur u fil-parametri tagħhom, u konsegwentement m'għandhiex tbati xi konsegwenzi jew toffri xi rimedju; (d) dwar l-ewwel talba m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet għaliex il-liġijiet in kwistjoni kif emendati saru taħt qafas legali, għandhom skop leġittimu għaliex saru fl-interess ġenerali, filwaqt li żammew bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien; (e) għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, jingħad li mill-1 ta' Ġunju, 2021 hemm rimedju għall-ilmenti tas-sidien permezz tal-Att XXIV tal-2021, li jżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien, u għalhekk din it-talba għandha tiġi miċħuda; (f) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex hija dejjem imxiet skont il-liġi u s-sidien dejjem qiesuha bħala l-inkwilin idoneju; (ġ) kwalunkwe lment kostituzzjonali tar-rikorrenti għandu jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta hija saret sid il-fond; (g) il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-emendi fil-liġi, anki l-Att XXIV tal-

2021, u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda stante li r-rikorrenti għandha rimedji oħra; (għ) hija għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond kif ser jirriżulta matul il-proċeduri, liema fond dejjem serva bħala r-residenza ordinarja tagħhom; (ħ) hija m'għandhiex tbati spejjeż tal-proċeduri odjerni għaliex dejjem ottemporat ruħha mal-liġijiet viġenti, u hija kienet biss ħadet vantaġġ mid-drittijiet mogħtija lilha mil-liġi; (i) it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza tagħha hija infondata fil-fatt u fid-dritt; (j) b'riżerva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-każ.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi dan li ġej: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha; (b) ir-rikorrenti għandha wkoll tippreżenta prova li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69; (ċ) ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex fil-każ odjern seħħ biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri awtorizzati skont id-dritt fundamentali; (d) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (e) jekk il-Qorti jidhrilha li seħħ ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jista' jkun biss fir-rigward tal-perijodu li jibda fit-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021, jiġifieri mid-data stabbilita mill-artikolu 7 tal-Kap. 319 sad-data qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebiet is-segwenti dokumenti: (a) affidavit tagħha stess[5]; (b) kopja ta' żewġ atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' missier ir-raġel tagħha Emanuele Bugeja u l-ieħor tal-

---

[5] Dok. MB1 a *fol.* 7.

wirt tar-raġel tagħha France sive Francis Bugeja[6]; u (ċ) ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* fit-13 ta' Lulju, 2022.[7]

8. Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti **Mary Bugeja** tikkonferma li hija l-proprjetarja tal-fond, liema fond tispjega kienet akkwistatu mill-wirt tar-raġel tagħha France Bugeja, li kien miet fit-18 ta' Lulju, 2021. Tirrileva li l-wirt tiegħu kien ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz tal-*causa mortis* numru 58/22 kif jirriżulta mid-'Dokument A' fl-atti. Ir-rikorrenti tgħid li dan il-fond ilu mikri lill-intimata Mifsud sa mill-15 ta' Ottubru, 1972, b'kera miżera ta' €210.00 fis-sena ai termini tal-liġi. Tikkontendi li l-liġijiet antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tagħha, u bla dubju hija u r-raġel tagħha qabilha, sofrew danni kbar minhabba dan il-ksur. Ir-rikorrenti ssostni li r-raġel tagħha ma kellu l-ebda għażla oħra sabiex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-fond, u dan għajr li jbiegħu. Iżda dan huwa ma riedx jagħmlu, u kien dejjem ittama li xi darba tinbidel il-liġi u huwa jkun jista' jikri l-fond bil-prezz tas-suq. Issostni wkoll li hija ġiet imċaħħda mill-fond mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq li kien biss jikkonsisti f'żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'il quddiem, u dan meta l-valur lokatizju tiegħu kien sew iktar minn hekk u f'dawn l-aħħar snin żdied b'mod fenomenali. Ir-rikorrenti tisħaq li huma qatt ma rċevew din il-kera ġusta tas-suq, u hija għadha tbati l-effetti tal-liġi sallum fejn huma għamlu dak li kellu jagħmel il-Gvern permezz tad-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali, filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuq daharhom. Issostni li l-liġijiet tal-kera ċaħħduhom mill-fond, fejn imbagħad huma ma rċevewx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġhom. Dan tgħid irriżulta f'sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dawk tal-inkwilina.

[6] *Supra.*
[7] *Supra.*

Irrilevat li skont dak li kien qallha l-avukat tagħha, hija għandha dritt tirċievi kemm danni pekunjarji, kif ukoll danni non-pekunjarji, f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea, bħal per eżempju fil-każ **Albert Cassar v. Malta** deċiż fit-30 ta' Jannar, 2018. Tikkontendi li hi u r-raġel tagħha qabilha, kienu vittmi ta' serqa kbira min-naħa tal-Gvern, u dan għaliex huma sallum qatt ma rċevew kera ġusta ekwivalenti għall-valur lokatizju tal-fond fis-suq jew viċin tiegħu. Ir-rikorrenti tissottometti li huma kienu ħallsu ħafna taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond, saħansitra iktar minn dak li huma qatt setgħu jirċievu mill-fond skont il-liġi matul ħajjithom. Ir-rikorrenti ssostni li dan kollu mhux ġust u hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u għalhekk huma għandhom jirċievu kumpens ġust skont is-suq. Tgħid li sabiex il-ksur tad-drittijiet tagħhom jieqaf għal kollox, kien hemm bżonn li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilina wkoll. Tiddikjara li għalhekk hija ntavolat il-proċeduri odjerni sabiex tieħu d-danni pekunjarji u anki dawk morali skont kif qalilha l-avukat tagħha, u dan minbarra li tingħata lura l-pussess tal-fond mill-aktar fis.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fl-24 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentat estratt mir-Reġistru Elettorali minn fejn jirriżulta li l-intimata Mifsud hija reġistrata uffiċjalment bħala residenti fil-fond.

10. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-22 ta' Frar, 2023, l-intimata **Melita Mifsud** ippreżentat l-affidavit tagħha. Hawnhekk spjegat li hija u r-raġel tagħha Vincent Mifsud kienu ħadu l-fond b'kera f'Lulju 1967 mingħand Marija Bugeja, il-mara ta' Emanuel Bugeja, fejn huma kienu wkoll ħallsu rigal ta' Lm100. Sussegwentement huma bdew iħallsu l-kera lit-tifel ta' Emanuel Bugeja, jiġifieri lil France Bugeja, ir-raġel tal-intimata Bugeja. Tispjega li meta hi u żewġha krew il-fond, dan kien f'stat ta' ġebel u saqaf, u għalhekk kellhom

jarmawh bl-għamara huma stess. Imbagħad matul is-snin li għaddew, huma kienu ħadu ħsieb il-manutenzjoni tiegħu u biddlu wkoll is-sistema tad-dawl u tal-ilma, it-twieqi li kienu ssaddu, u t-taraġ li jagħti għall-kamra tal-bejt. Huma kienu wkoll bnew il-kamra tal-bejt, u dan bil-permess tas-sid li kien joqgħod bieb ma' bieb magħhom, bidlu l-bieb ta' barra, it-*toilet* u l-madum tal-kamra tal-banju. Żiedet tgħid li kienu wkoll għamlu *guard* mat-tieqa wara li kienu serquhom. Irrilevat li flimkien mal-affidavit tagħha, hija kienet qiegħda tesebixxi kopja tal-kotba tal-kera mill-1967 sallum[8], b'dana li ma kellhiex irċevuti għall-perijodu bejn l-1973 sal-2002 meta l-ktieb tal-kera kien iżommu Emanuel Bugeja. Wara Ottubru 2002, huma bdew jagħmlu fotokopja f'każ li Bugeja jżomm il-ktieb tal-kera u flimkien mal-affidavit hija kienet qiegħda tesebixxi kopja taċ-ċedoli tal-kirjiet li ma ġewx aċċettati, jiġifieri mill-15 ta' Lulju, 2021, sallum.[9] L-intimata Mifsud ikkonfermat li huma dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, u l-fond dejjem baqa' r-residenza tagħhom.

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ġorġ Cilia** ppreżenta ir-rapport tiegħu fid-9 ta' Mejju, 2023.[10] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fil-21 ta' April, 2023, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'*maisonette* fl-ewwel sular li għandha l-arja tagħha u li jintuża bħala residenza. Irrileva li l-fond inbena fil-bidu tas-sittinijiet u għandu arkitettura sempliċi ta' dak il-perjodu. Żied jgħid li m'hemm l-ebda ċens pagabbli fuq l-imsemmi fond. Iddeskriva kif inhuma mibnijin il-kmamar u l-ambjenti l-oħra, u ndika l-kejl tagħhom u tal-fond intier. Iddikjara li l-fond jinsab f'stat tajjeb ta' manutenzjoni, u l-finituri huma ta' kwalità tajba. Spjega li l-fond huwa mibni b'ħitan tal-franka u soqfa tal-konkos, u strutturalment il-binja hija waħda tajba u m'hemm l-ebda evidenza ta' ħsara jew konsenturi. Qal li l-fond

[8] *A fol.* 66 sa 99.
[9] *A fol.* 100 sa 105.
[10] *A fol.* 82 *et seq.*

jinsab f'żona urbana residenzjali matura li għandha s-servizzi kollha, iżda t-triq hija waħda pjuttost traffikuża. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjara li meħud in konsiderazzjoni l-lokalità, il-kundizzjoni tal-fond u l-limitazzjonijiet l-oħra ta' żvilupp, fl-opinjoni professjonali tiegħu dan kellu valur fuq is-suq miftuħ fis-sena 2022 ta' €200,000, u għadda sabiex permezz ta' tabella jindika wkoll il-valuri lokatizji għas-snin 1987 sa 2022.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mifsud. Fl-eċċezzjoni tiegħu mfissra fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. L-istess tirrileva l-intimata Mifsud permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jirrileva li mhuwiex ċar mill-provi dokumentarji, kif u meta r-raġel tagħha Francis Bugeja kien akkwista n-nofs indiviż tal-fond, wara li n-nofs l-ieħor kien tħalla lilu bi prelegat minn missieru Emanuele Bugeja. Madankollu jiddikjara li huwa *"...lest jikkonċedi li r-rikorrenti Mary Bugeja llum il-ġurnata hi s-sid tal-fond in kwistjoni...,* wara li jirrileva li l-istess rikorrenti kienet indikat fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li hija kienet wirtet il-fond fl-intier tiegħu mingħand żewġha. Il-Qorti filwaqt li ħadet konjizzjoni tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* li kopja tiegħu ġiet esebita mir-rikorrenti fir-rigward tad-denunzja tal-wirt tar-raġel tagħha, u anki tal-kopja tal-irċevuti esebita mill-intimata Mifsud[11], minn fejn il-Qorti tifhem li l-kera kienet titħallas lil Emanuele Bugeja, u sussegwentement lil ibnu France Bugeja, għajr għal żewġ pagamenti

[11] Jirriżulta li sal-15 ta' Jannar, 2007 *a fol.* 81 l-irċevuti kienu ġew iffirmati minn 'E. Buġeja' li l-Qorti qiegħda tippreżumi kien missier ir-raġel tar-rikorrenti Emanuel Bugeja. Għall-perijodu bejn 15.04.07 u 15.10.07, jiġfieri mal-mewt tiegħu, jirriżulta minn *fol.* 83 li nħarġu żewġ irċevuti ffirmati preżumibbilment minn France Bugeja, ir-raġel tar-rikorrenti, u minn xi ħaddieħor 'J. Agius' li l-Qorti tippreżumi hija t-tifla tad-defunta oħtu Josephine Agius. Sussegwentement l-irċevuti dejjem ġew iffirmati minn 'F. Bugeja' li l-Qorti tikkunsidra huwa r-raġel tar-rikorrenti.

li saru lil dan tal-aħħar flimkien ma' preżumibbilment it-tifla ta' oħtu mejta, tgħid li l-prova li tressqet hija waħda sodisfaċenti meħuda in konsiderazzjoni n-natura tal-proċeduri odjerni, li ma jitolbux prova assoluta tat-titolu. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-imsemmija eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dik tal-intimata Mifsud ġustifikati, u tiċħadhom.

13. Permezz tal-eċċezzjoni li l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed iressaq fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, huwa qiegħed jikkontendi li r-rikorrenti għandha trressaq ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hija tassew imħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tikkunsidra li mix-xhieda tar-rikorrenti u dik tal-intimata Mifsud mogħtija permezz tal-affidavits rispettivi tagħhom, mir-rapport peritali esebit a *fol.* 15 magħmul għall-fini tal-att dikjaratorju *causa mortis* tal-5 ta' Settembru, 2007, u mill-kopja tal-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimata Mifsud, m'hemm lok għall-ebda dubju li l-fond ilu mikri lill-istess intimata Mifsud matul dawn is-snin kollha sa mis-sena 1967, u għalhekk soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Tosserva li m'hemm l-ebda kontestazzjoni fir-rigward ta' dawn il-fatti min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat, li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma jkompliex jinsisti fuq din l-eċċezzjoni tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

14. Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tal-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni b'riferiment għaż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tikkondividi din il-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi għalih l-imsemmi artikolu. Jikkontendi wkoll li jekk il-Qorti ssib ksur, dan jista' jkun biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk sal-31 ta'

Mejju, 2021, meta r-rikorrenti ingħatat rimedju permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, fejn tista' titlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sid għandha d-dritt li tieħu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta mill-fatt li wara din id-data, hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in

kwistjoni li r-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[12] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' din is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u limitatament il-ħames u t-tmien eċċezzjoni tal-intimata Mifsud fir-rigward taż-żmien sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

15. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Mifsud hija li għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju stante li ma tistax tiġi meqjusa bħala leġittimu kuntradittur, ġaladarba huwa l-Istat jew l-enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali biss li jista' jwieġeb għall-ilment tar-rikorrenti. Dan tgħidu fir-rigward tal-ewwel talba, filwaqt dwar it-talbiet l-oħra tirrileva li dawn huma ndirizzati lejn l-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet tal-intimata Mifsud, iżda ma tistax tilqa' it-talba tagħha u teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tikkunsidra li hija għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmuma minnha u saħansitra l-kera li hija tħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni ġustifikata u tiċħadha.

16. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimata Mifsud, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qiegħda ssostni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-Att X tal-2009 u dawk tal-liġijiet l-oħra viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud b'kera tassew inqas minn dik li hija tista'

[12] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

tipperċepixxi fis-suq miftuħ. Tikkontendi li b'hekk qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan għaliex barra minn hekk ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

17. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja li kienet saret madwar ħamsa u ħamsin sena ilu lill-intimata Mifsud u żewġha, u regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, hekk kif il-fond iddevolva għal fuqha mill-wirt tar-raġel tagħha. Il-Qorti tgħid li hawnhekk għandu jiġi applikat għall-każ odjern l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, sabiex b'hekk hija għandha wkoll tikkunsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jipprovdi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

18. Din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

19. Skont il-ġurisprudenza tal-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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat

taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[13]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. 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. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid li madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[14], 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*

---

[13] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[14] App. 8793/79, 21.02.1986.

policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[15]

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

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are* "practical and effective"*. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[16]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,678.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €5,383.00 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-

[15] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.072011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.
[16] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sew miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina mhijiex f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbliġi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadha sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. Fil-każ **Cassar v. Malta**[17], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni 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 u l-antekawża, ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Barra minn hekk huma ma

[17] App. 50570/13, 30.01.2018.

setgħux jobsru li maż-żmien is-suq lokatizju kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed għall-kera ta' xahar fis-suq ħieles.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[18], fejn inkiteb illi:

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

[18] 26.09.2006.

26. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja, jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[19]

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, mid-data stabbilita mill-artikolu 7 tal-Kap. 319 sad-data qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal diversi snin.

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

29. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom 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**[21], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22] 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."

[20] 29.04.2016.
[21] 27.06.2019.
[22] 30.09.2016.

32. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom kien ikun komplessivament ta' madwar €87,568[23]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif evidenti mill-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* u r-rapport peritali suriferit anness mal-ewwel att. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-antekawża tagħha, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimata Mifsud m'għandhiex tinżamm responsabbli bl-ebda mod għal dan għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tagħha u/jew tar-raġel tagħha llum mejjet, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat. Għaldaqstant it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Mifsud qiegħda tiġi milqugħa.

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

[23] Il-kera li kellha tiġi perċepita mill-ġenituri ta' France Bugeja, ir-raġel tar-rikorrenti, sal-mewt ta' missieru Emanuele Bugeja fl-20.04.07: 01.05.87-31.12.87: €1,678/12x8=€1,119; 1988-1991: €1,678x4=€6,712; 1992-1996: €2,050x5=€10,250; 1997-2001: €2,503x5=€12,515; 2002-2006: €3,057x5=€15,285; 2007: €3,734/12x4=€1,245. B'kollox €47,126/2=€23,563 stante li France Bugeja kien eredi flimkien ma' oħtu l-mejta Doris Agius. Il-kera li kellu jipperċepixxi France Bugeja wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021: 2007: €3,734/12x4.3=€1,338; 2008-2011: €3,734x4=€14,936; 2012-2016: €4,561x5=€22,805; 2017-2020: €5,383x4=€21,532; 01.01.21-28.05.21: €5,383/12x5=€2,243. B'kollox: €62,854. Għalhekk ir-rikorrenti bħala eredi ta' żewġha France Bugeja setgħet gawdiet minn introjtu ta' €87,568 rappreżentanti s-sehem ta' żewġha tal-kera mill-eredità tal-ġenituri tiegħu, flimkien mas-sehem ta' żewġha mill-kera formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti, u sehemha mill-istess kera formanti wkoll parti mill-imsemmija komunjoni tal-akkwisti.

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.

34. 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. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qiegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha rċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €4,238.00.[24] Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti tal-antekawża tagħha 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' sebgħa u għoxrin elf sebgħa mija u sitta u tletin Euro (€27,736.00)[25] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq

[24] Dan jirriżulta kif ġej mill-kopja tal-irċevuti esebiti a *fol.* 72 *et seq*: Il-ġenituri tar-raġel tar-rikorrenti rċevew (a) kif stqarret l-intimata Mifsud fl-affidavit tagħha, ma jirriżultawx irċevuti għas-snin 1987 sa 2002, iżda din il-Qorti qiegħda tikkunsidra li hi u żewġha baqgħu jħallsu Lm15 kull tliet xhur jew Lm60 fis-sena, b'kollox Lm960 jew €2,236 matul dan il-perijodu; (b) 15.01.03-20.04.07: Lm20 jew €47 x17=€799. B'kollox €3,035 u sehem France Bugeja €1,517.50. Ir-raġel tar-rikorrenti France Bugeja rċieva: €2,842. B'kollox €4,359.50.

[25] €87,568 -€4,359.50=€83,208.50/3=€27,736.

għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti skont ir-raba' talba tagħha, għajr li l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza li permezz tagħha ġew likwidati.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, filwaqt li tilqa' is-sitt eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;**

2) **Tilqa' it-tielet, il-ħames, is-sitt, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimata Mifsud, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti limitatament kif spjegat f'din is-sentenza, u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti u permezz tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimata Mifsud, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnha bħala riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet li ma tawx lok għal bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini fejn il-kera pagabbli skont l-istess**

dispożizzjonijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' ta' tlieta u tletin elf seba' mija sitta u tletin Euro (€33,736.00) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur