MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 644/2022 LM

Antonia Muscat (K.I. 669862M)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Felicia sive Phyllis Vella (K.I. 29253M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-7 ta' Diċembru, 2022, mir-rikorrenti **Antonia Muscat (K.I. 669862M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru **dsatax (19), Triq Vitale, Mġarr,** li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, data erbgħa (4) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sittax (2016), fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, mingħand il-ġenituri tagħha Angelo Mifsud u Paula née Micallef, hekk kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok. A;*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat hekk kif jirriżulta mill-anness ċertifikat immarkat bħala Dok. B;*

3. *Illi l-imsemmi fond kien oriġinarjament mikri lil Joseph u Felicia sive Phyllis Vella miżżewġn, mill-antekawża tar-Rikorrenti, ossia l-ġenituri tar-Rikorrenti circa s-sena elf disa' mija, ħamsa u sebgħin (1975);*

4. *Illi kif ġie nieqes Joseph Vella, il-kera daret fuq martu, l-intimata Felicia sive Phyllis Vella, li sat-tletin (30) ta' Settembru, elfejn u tnejn u għoxrin (2022) kienet tħallas kera ta' mitejn, erbgħa u sittin Euro (€264) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, f'rati ta' mija, tnejn u tletin Euro (€132) kull pagament, ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti ta' kull tliet (3) snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja, hekk kif jidher fl-irċevuti annessi Dok. Ċ;*

5. *Illi fit-tletin (30) ta' Settembru, elfejn tnejn u għoxrin (2022), il-Bord li Jirregola l-Kera, iddeċieda li l-kirja ta' din il-proprjetà kellha tiġi awmentata, hekk kif jidher fis-sentenza annessa u mmarkata Dok. D;*

6. *Illi nonostante dan, il-fond ilu ferm qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) mikri lill-intimata Vella, li żammet u żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi l-kera li l-intimata ħallset qabel it-tletin (30) ta' Settembru, elfejn u tnejn u għoxrin (2022), hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-proprjetà fuq is-suq, u l-esponenti hija pprojbita ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirriprendi pussess tal-fond;*

8. *Illi l-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sid rikorrenti mit-tgawdija rispettiva tagħha tal-proprjetà, b'dana li anke ai termini tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera perċepita llum u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2019, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħet u tista' tikseb fis-suq miftuħ, kieku m'hemmx il-liġi li tipprevjeni dan;*

9. *Illi għalkemm illum ir-rikorrenti sabet xi ftit konfort permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv, meta hawnhekk għandna l-privazzjoni ta'* terraced house *kantuniera, ġewwa l-Imġarr Malta, reġjun fejn il-prezzijiet tal-proprjetajiet huma notevolment ogħla;*

10. *Illi apparti minn hekk ir-rikorrenti għandha tlett (3) itfal li fil-preżent qegħdin iħallsu ammonti eżorbitanti f'pagamenti mensili lil banek lokali minħabba self li ħadu biex jixtru darhom, u fl-istess ħin l-esponenti hija kostretta bl-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li tikri lill-intimata;*

11. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 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-inkwilina, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permissibbli bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 ta' Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-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;

12. *Illi r-rikorrenti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil-25 ta' Frar, 2016, fejn ingħad illi:*

   "Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) *Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 Feb, 1986 § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland – (App. No. 35015/97 – 19 June 2006)."*

13. *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 ċirkostanzi li fihom il-proprjetà in kwistjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha, kif ukoll għamel kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjetà, u dan peress li l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula li:*

   "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord";

14. *Illi r-rikorrenti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et****, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-24 ta' Ġunju tas-sena 2016 fejn din l-Onorabbli Qorti qalet hekk:*

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwarda t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll tal-użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.";

15. *Illi għalhekk 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, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

16. *Illi għalhekk effettivament fl-istat li hija l-liġi , ir-rikorrenti m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv jew redditu mill-istess fond;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara illi l-intimata Vella qiegħda żżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operat tal-Att X tal-2009;*

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tal-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina għall-fond* ***dsatax (19), Triq Vitale, Mġarr****, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa;*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjari u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi;*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk 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 inġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Jannar, 2023, 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 u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond 19, Triq Vitale, Mġarr, hi ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

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 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;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

7. *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 sal-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;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Felicia sive Phyllis Vella** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Vella'], li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Frar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:-

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti teċċepixxi illi hija mhijiex u qatt ma tista' tkun il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi u dan stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkommettietx;*

2. *Illi in linea mal-eċċezzjoni preċedenti huwa biss l-Avukat tal-Istat li huwa u jista' jkun il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali u għalhekk l-ebda spejjeż m'għandha tbatihom l-esponenti u din għandha tkun liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jinkludu lill-esponenti qua inkwilina fil-fond in kwistjoni, hija ma għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit u preliminarjament, jinkombi fuq ir-rikorrenti l-obbligu li tipprova kif trid il-liġi nostrana t-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni, kif vantat minnha;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, hawnhekk huwa neċessarju li naraw, jekk ir-rikorrenti japplikawx għaliha d-drittijiet fundamentali illi fil-verità skont il-pożizzjoni legali li allegatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, daħlet fiha llum permezz ta' dak li ħallewlha s-suċċessuri tagħha, u jekk dawn l-istess drittijiet humiex drittijiet fundamentali applikabbli għaliha jew le, stante l-fatt illi l-familjari tagħha li kellhom x'jaqsmu u li kienu huma li ħolqu l-konċessjoni odjerna, qatt u fl-ebda okkażjoni ma ħarġu b'din il-kontenzjoni u huwa ċar daqs il-kristall li dejjem kienu kuntenti fil-konċessjoni li riedu jagħtu permezz tal-proprjetà tagħhom;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jippromulga dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u soċjali tal-pajjiż. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u soċjali sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess tiegħu u tal-Istat domestiku relatat ma' kull pajjiż in kwistjoni. Allura għandu*

jingħad illi meta l-iskop pubbliku li għadu jittrasmetti sal-lum il-ġurnata l-leġislatur Malti bl-eżistenza legali tal-Liġijiet li jkun ħoloq, ikun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond għal xi kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont, żgħir kemm hu żgħir **"pursues a purpose of general interest which was not manifestly without any legal foundation."**

7. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna fl-età ta' sebgħin sena, dejjem ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet ta' kera u aġixxiet dejjem fil-parametri tal-liġijiet viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovut lis-sid u inoltre' hija dejjem żammet il-fond fi stat tajjeb ħafna ta' manutenzjoni;*

Salv eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti jew l-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-3 ta' Marzu, 2023, 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 tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sas-7 ta' Diċembru, 2022 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fit-28 ta' Marzu, 2023, u ħalfu fis-16 ta' Mejju, 2023.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond numru 19, Triq Vitale, l-Imġarr [hawnhekk 'il-fond'], li hija akkwistat b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha permezz ta' kuntratt tal-4 t'Awwissu, 2016 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela. Il-

fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat, u r-rikorrenti tgħid li dan kien ingħata b'titolu ta' kera lill-intimata Felicia Vella u lir-raġel tagħha Joseph Vella, illum mejjet, fis-sena 1975, hekk kif jirriżulta mir-Reġistru Elettorali ta' bejn l-1975 u l-2022 li ġew esebit u mill-kopji tal-irċevuti tal-kera esebiti fil-proċess. Ir-rikorrenti tispjega li sat-30 ta' Settembru, 2022, ir-rata l-kera tal-fond kienet ta' €264 fis-sena, li kienu jitħallsu lilha kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti qiegħda tilmenta minħabba li din hi kirja protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tgħid li minkejja l-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati tul is-snin, hija baqgħet ma ngħatatx rimedju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Ir-rikorrenti tispjega li hi ġejja minn familja kbira, u minkejja li llum hi omm u nanna, ma tistax tirriprendi pussess ta' dan il-fond għall-użu minn membri tal-familja tagħha, u għal bosta snin hija kienet kostretta li tirċievi rata ta' kera regolata bil-liġi u mhux skont il-valur lokatizju fis-suq tal-proprjetà. Tgħid ukoll li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bil-Kap. 69, bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021 toħloq żbilanċ qawwi bejn il-jeddijiet li jgawdu l-inkwilini u l-jeddijiet tas-sidien.

5. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qiegħda titlob li jiġi dikjarat li l-intimata Vella qiegħda tiddetjeni l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' kera, taħt il-Kap. 69 u bis-saħħa tal-Att X tal-2009, liema liġijiet jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni Ewropea]u taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni']. In vista ta' dan l-allegat ksur, ir-rikorrenti qiegħda titlob għal-likwidazzjoni ta' kumpens li għandu jitħallas lilha, u l-intimat Avukat tal-Istat għandu jiġi ordnat iħallas l-istess.

6. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid iġġib il-prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, u li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ma jistax jintqal li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u fi kwalunkwe każ il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

7. L-intimata Felicia Vella eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li għandu jitqies li huwa l-leġittimu kontradittur fi proċeduri ta' din ix-xorta. L-intimata saħqet li hija dejjem osservat il-liġijiet applikabbli għas-sitwazzjoni tagħha, u dejjem ħadet ħsieb tħallas il-kera tal-fond, u żammet il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

<u>Provi u Riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-4 t'Awwissu, 2016 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela li permezz tiegħu l-ġenituri tar-rikorrenti tawha l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' donazzjoni[1]; kopja taċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* li jgħid li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ma ġiex dekontrollat[2]; kopja tal-ktieb tal-kera[3]; kopji taċ-ċedoli ta' depożitu tal-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[4]; kif ukoll kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Settembru, 2022, fl-ismijiet **Antonia Muscat *vs.* Felicia sive Phyllis Vella et**, li

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 20 tal-proċess.
[3] *A fol.* 16 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 29 *et seq.* tal-proċess.

permezz tagħha l-kera pagabbli fuq il-fond mill-intimata Vella ġiet awmentata għal €7,000 fis-sena ossija €3,500 kull sitt xhur bil-quddiem.[5]

8. Ir-rikorrenti **Antonia Muscat** fl-*affidavit* tagħha[6] spjegat li hija għandha sittin sena, u l-fond kien ingħatalha b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-4 t'Awwissu, 2016 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond ilu fil-familja tagħha, għaliex missierha kien wiret il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu, u l-intimata oriġinarjament kienet bdiet tikri l-fond mingħand il-ġenituri tar-rikorrenti fis-sena 1975. Ir-rikorrenti qalet li qabel l-intimata, il-fond kien mikri lil oħt ir-raġel tagħha, ċerta Gracie li kienet tgħix fil-fond flimkien mal-familja tagħha, u qalet li meta din Gracie kienet ser toħroġ mill-kirja, minflok għaddiet iċ-ċavetta lil sid il-kera, heddet lil missier ir-rikorrenti li jekk il-fond ma jikriehx lill-intimata, hija kienet ser tieħu ċ-ċavetta d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex il-fond jiġi rekwiżizzjonat. Qalet li dak iż-żmien missierha kellu biżgħa kbir li l-fond jittiħiedlu mis-Segretarju tad-Djar, u għalhekk baxxa rasu quddiem din it-theddida. Ir-rikorrenti qalet li hija ġejja minn familja ta' disat itfal, u fl-1975 hi u ħutha kienu għadhom tfal żgħar, u għalhekk il-ġenituri tagħha kellhom bżonn dan il-fond għalihom. Qalet li din hi dar f'kantuniera, triq bogħod mit-triq ewlenija, u fiha sular wieħed. Qalet ukoll li missierha kien xtaq jibni fuq dan il-fond, għaliex dak iż-żmien hu u l-familja tiegħu kienu jgħixu f'razzett żgħir, iżda kien kostrett li jikri dan il-fond lill-intimata b'kera miżera. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li minkejja li maż-żmien l-ammont ta' kera żdied xi ftit, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-kera ffissata ma tirriflettix il-valur tal-kirjiet tallum, u l-potenzjal li għandu dan il-fond. Ir-rikorrenti qalet li hija omm ta' tliet itfal u nanna ta'

[5] *A fol.* 35 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 46 tal-proċess.

sebgħa, u għalhekk hija tixtieq tieħu lura l-fond sabiex twaqqgħaha u tibniha għan-neputijiet tagħha, imma minħabba l-liġi kif inhi, ma tistax tagħmel dan għaliex l-inkwilina għadha protetta fil-kirja. Ir-rikorrenti qalet li għandha biżgħa wkoll li ladarba hija tiġi nieqsa, uliedha jkollhom iħallsu eluf ta' Euro f'taxxa tas-suċċessjoni. Ir-rikorrenti qalet li hija qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma tingħata kumpens xieraq għal dan, u dan jammonta għal ksur tal-jeddijiet tagħha kif protetti mhux biss mill-Kostituzzjoni iżda wkoll mill-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qalet li hija fetħet dawn il-proċeduri għaliex qiegħda tippretendi kumpens għad-danni pekunjarji u morali li sofriet tul is-snin.

10. Waqt l-udjenza tas-26 ta' April, 2023, xehed **Savio Borg**, in rappreżentanza tal-Kummissjoni Elettorali, li ppreżenta kopja tar-Reġistru Elettorali fir-rigward ta' Triq Vitale, l-Imġarr għas-snin bejn l-1975 u l-2022.[7]

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu[8], spjega li huwa għamel aċċess fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fil-21 ta' Marzu, 2023, u għal dan l-aċċess kienet preżenti l-inkwilina Felicia Vella. Spjega li dan il-fond jikkonsisti f'terran li għandu aktar minn sittin sena, li jinsab bejn Triq Vitale u Triq San Pawl, ġewwa l-Imġarr. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li l-fond għandu kejl ta' mija u sebgħin (170) metru kwadru, u li kieku kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ, dan kien iġib il-prezz ta' €285,000, u qal li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1987 kien ta' €943, u attwalment huwa ta' €8,550 fis-sena.

[7] *A fol.* 64 *et seq.* tal-proċess.
[8] *A fol.* 143 tal-proċess.

12. L-intimata **Felicia Vella** fl-*affidavit* tagħha[9] qalet li hi u r-raġel tagħha daħlu jgħixu fil-fond maż-żwieġ tagħhom fl-1975. Qalet li dak iż-żmien kien sid il-fond li offra li jikrihulhom, u hi u r-raġel tagħha kienu aċċettaw dan. Qalet li meta hi u r-raġel tagħha daħlu fil-fond, dan ma kienx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u r-raġel tagħha kellu jagħmel diversi xogħlijiet sabiex huma setgħu jmorru jgħixu fil-fond, bħall-elettriku, *plumbing,* tikħil, kisi u żebgħa, kif ukoll kienu saqqfu l-bitħa sabiex installaw kċina. Qalet ukoll li x-xogħol kollu li sar, dejjem sar bil-kunsens ta' sid il-post, jiġifieri ta' missier ir-rikorrenti. L-intimata tat dettalji tax-xogħlijiet li saru minnha u minn żewġha sabiex dan il-fond irrendewh abitabbli, u ħadu ħsieb jinstallaw kamra tal-banju u daħħlu l-għamara fil-fond, u anki bidlu l-aperturi kollha tal-fond. Qalet li hi u r-raġel tagħha rabbew familja f'dan il-fond, u dejjem għamlu użu minnu bħala l-unika residenza tagħhom. Kompliet tgħid li hi u żewġha dejjem ħadu ħsieb jagħmlu l-manutenzjoni tal-fond huma, bi spejjeż tagħhom, u anki r-rikorrenti kienet tirrimarka dwar l-istat tajjeb tal-fond kull darba li kienet tmur tiġbor il-kera. L-intimata qalet li l-irċevuti tal-kera kienu jinħarġu fuq żewġha, li ġie nieqes fis-17 ta' Novembru, 2018, u wara hija dejjem ħadet ħsieb tħallas il-kera. L-intimata kkonfermat li hi u r-raġel tagħha kienu jħallsu l-ammont ta' €264 fis-sena bħala kera, u dan l-aħħar qiegħda tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti għaliex s-sid qiegħda jirrifjutaha. Qalet ukoll li wara d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li awmenta l-kera li għandha titħallas minnha, hija applikat mal-Awtorità tad-Djar għal sussidju fuq il-kera in kwistjoni. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti esebiet kopja tal-ktieb tal-kera fir-rigward tal-ħlasijiet tal-kera li saru minnha u minn żewġha għal dan il-fond.[10] F'*affidavit* ulterjuri ppreżentata mill-intimata[11], hija qalet li r-raġel tagħha kien jieħu ħsieb mhux biss li jħallas il-kera

[9] *A fol.* 156 tal-proċess.
[10] *A fol.* 159 *et seq.* tal-proċess.
[11] *A fol.* 236 tal-proċess.

puntwalment, iżda kien javviċina lil sid il-kera minn ferm qabel il-kera tiskadi. Qalet li sa minn meta daħlu fil-fond, ir-raġel tagħha għamel bosta xogħlijiet sabiex il-fond ikun tajjeb għall-abitazzjoni, u qalet li dawn ix-xogħlijiet kienu estensivi u żiedu l-valur u l-preġju tal-fond. L-intimata qalet li fil-fatt is-sidien tal-fond dejjem kellhom kliem ta' tifħir għall-mod kif hi u r-raġel tagħha kienu jżommu l-fond. Qalet ukoll li hi u r-raġel tagħha kellhom relazzjoni tajba ħafna ma' sid il-kera, u kull meta jarawh kienu javviċinawh biex ikellmuh.

13. Ir-rikorrenti esebiet nota b'għadd ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, fejn għamlet riferiment għall-bejgħ tal-fond bin-numru 17, Triq Vitale, l-Imġarr, jumejn wara li sar l-aċċess fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, minn fejn jirriżulta li dan il-fond numru 17 inbiegħ bil-prezz ta' €3,804.81 kull metru kwadru.[12] Fir-risposta tiegħu għad-domandi in eskussjoni[13], il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li huwa vvaluta l-fond b'rata li ġġib din il-proprjetà bl-inkwilin fiha. Spjega li f'kawżi kostituzzjonali, il-valur tal-proprjetà jinħadem fuq il-valur tal-fond kif mikri lill-inkwilin, b'riferiment għal data fil-passat. Qal li din ir-rata tiddependi fuq fatturi varji, fosthom it-tip, il-lok, id-daqs u l-istat tal-manutenzjoni tal-fond. Qal ukoll li hu ma ħax konsiderazzjoni tal-iżvilupp potenzjali tal-fond, u huwa lanqas ma kkonsidra l-valur ta' proprjetajiet oħra li nbiegħu fl-istess inħawi, għaliex dan ma kienx parti mill-inkarigu li ngħata.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimata Vella insistew

[12] *A fol.* 224 tal-proċess.
[13] *A fol.* 237 tal-proċess.

li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, għalkemm l-intimat Avukat tal-Istat irtira din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Għal kull buon fini, din il-Qorti tirrileva li hija tinsab sodisfatta li r-rikorrenti hija sid tal-fond li hi akkwistat b'titolu ta' donazzjoni mill-poter tal-ġenituri tagħha, u l-fond kien ingħata b'titolu ta' kera lill-intimata Vella u lir-raġel tagħha lura fis-sena 1975, hekk kif jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti fil-proċess u minn dak li xehdet u kkonfermat l-intimata nnifisha. M'hemmx dubju għalhekk li din hija kirja regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-intimata qiegħda tirrisjedi fil-fond b'kirja protetta.

15. L-intimata Vella teċċepixxi wkoll li hija mhijiex leġittima kontradittriċi fi proċeduri ta' din ix-xorta, u tgħid li huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal-lanjanzi tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis li f'każijiet ta' din ix-xorta, għall-integrità tal-ġudizzju huwa meħtieġ li kull min għandu interess fil-kawża, jew fil-proprjetà li tifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri, għandu jkun parti fil-kawża odjerna. Wara kollox hija l-kirja li tgawdi l-intimata u l-liġijiet li jirregolaw tali kirja li jiffurmaw il-mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-intimata għandha tkun parteċipi fihom u titħalla tressaq il-provi tagħha anki jekk finalment ma tistax tinstab ħatja li wettqet ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' individwu privat ieħor.

16. Ir-rikorrenti tikkontendi *inter alia* li bl-applikazzjoni tal-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet protetti, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti ma tistax tiddikjara li ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex l-Ordinanza impunjata daħlet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi illi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u li ma:

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

17. Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tikkontendi li l-emendi għall-Ordinanza li daħlu fis-seħħ matul is-snin, żiedu ċ-ċirkostanzi li fihom il-proprjetà in kwistjoni seta' jittieħed pussess tagħha, jew għamlu kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli għas-sidien. Il-Qrati tagħna iżda ma jaqblux ma' din il-linja ta' ħsieb, u hawnhekk il-Qorti tagħmek riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Lilian Martinelli et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], fejn ingħad:

"Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 37(9)."

18. Sentenza oħra li kkonfermat dan hija dik fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et.**[15] Għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tikkonsidra jekk fil-każ odjern ir-rikorrenti sofrietx ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

[14] Q.Kost., 23.11.2020.
[15] Q.Kost., 27.02.2020.

19. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

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

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-QEDB], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili saru fil-kuntest ta' qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, partikolarment fis-snin ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija, meta s-sitwazzjoni fil-qasam tal-akkomodazzjoni f'Malta kienet waħda tabilħaqq imwiegħra. Il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni

---

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

soċjali. Madanakollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[17], il-QEDB 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".*[18]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and*

[17] App. 8793/79, 21.02.1986.
[18] 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.

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)."*[19]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €943 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-snin 1987-1992, li tela' għal €8,550 fis-sena 2022, anki jekk kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem dawn mhumiex is-snin rilevanti li l-Qorti sejra tibbaża l-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas mill-Istat, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet ferm miż-żmien li fih saru l-liġijiet in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti għadha fi stat ta' inċertezza dwar meta ser tkun tista' tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha. 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 aktar 'il 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 fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, hija ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

[19] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal dak li qalet il-QEDB fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[20]:

"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."*

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew miksurin 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.

[20] Deċiża 26.09.2006.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], 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 ....".

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

29. Qabel tgħaddi biex tagħmel il-komputazzjoni tad-danni sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern id-danni għandhom jiġu kkomputati mid-data meta r-rikorrenti saret sid tal-fond b'titolu ta' donazzjoni, jiġifieri b'effett mill-4 t'Awwissu, 2016. Il-Qorti mhijiex sejra tidħol fil-kwistjoni dwar jekk kienx hemm telf attwali soffert mill-ġenituri tar-rikorrenti, li mhumiex parti minn din il-kawża, u li meta taw il-fond in kwistjoni lir-rikorrenti b'titolu ta'

---

[21] Q. Kost. 29.04.2016.
[22] 27.06.2019.

donazzjoni, ma żammew l-ebda pretensjoni jew dritt fuq l-istess fond. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li fil-każ odjern ir-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova dwar jekk il-ġenituri tagħha għadhomx ħajjin jew le, u f'każ li dawn ħallew din id-dinja, ma nġabitx prova li tistabbilixxi jekk ir-rikorrenti hijiex waħda mill-eredi tal-ġenituri tagħha. Għaldaqstant il-Qorti mhix ser tidħol fil-kwistjoni ta' jekk kienx hemm jeddijiet patrimonjali oħra tar-rikorrenti li għandhom jiġu kkonsidrati fil-komputazzjoni tat-telf soffert minnha. Il-Qorti tippreċiża li t-telf tar-rikorrenti ser jinħadem fuq it-telf ta' kirjiet fil-perijodu bejn l-4 t'Awwissu, 2016 u l-1 ta' Ġunju, 2021 , li hija d-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti diġà rrikorriet għar-rimedju ordinarju pprovdut bl-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, billi istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li wasslu għal awment sostanzjali fir-rata ta' kera li ser tibda tirċievi mingħand l-intimata Vella. Skont il-valutazzjoni li saret mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, fil-perijodu bejn l-2016 u l-2021, il-kera li potenzjalment kellha tirċievi r-rikorrenti għal dan il-fond kellha tkun ta' €23,217.92[23], filwaqt li r-rikorrenti matul l-istess perijodu rċeviet biss l-ammont ta' €990.[24] Tgħid li dan il-fatt ikkontribwixxa għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

30. Kif diġà kellha l-opportunità li ttenni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu

[23] €1,897.92 għall-perijodu bejn l-4.8.2016 u l-31.12.2016 + €6,240 x 3 bejn l-1.1.2017, u l-31.12.2020 u €2,600 għall-perijodu bejn l-1.1.2021 u l-31.05.2021.
[24] €22 fix-xahar għall-perijodu kollu li matulu r-rikorrenti kienet sid ta' dan il-fond bejn l-4.8.2016 u l-31.05.2021.

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.

31. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500)[25], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500)[26], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni hekk likwidati għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Decide

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

[25]€23,217.92 - €990 = €22,227.92/3 = €7,409.30.

[26] 5 x €300.

1) **Tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba', u s-sitt eċċezzjoni mqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat, u tilqa' l-ħames eċċezzjoni tiegħu;**
2) **Tiċħad l-ewwel, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimata Vella. Tilqa' s-sottomissjonijiet li saru mill-intimata Vella in kwantu dawn jirrappreżentaw konsiderazzjonijiet fattwali u ta' liġi li ddeċidiet dwarhom il-Qorti f'din is-sentenza;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti;**
4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament safejn hija tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
5) **Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha fl-ammont ta' disat elef Euro (€9,000) u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-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 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur