MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 464/2022 LM

Alfred Grech (K.I. nru. 269775M) u Violet Grech (K.I. nru. 660941M) u b'digriet tal-20 ta' Ottubru, 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Alfred Grech wara li ġiet nieqsa Violet Grech

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Generoso Seychell (K.I. nru. 60644M) u b'digriet tal-20 ta' Jannar, 2023 ġiet imsejħa fil-kawża Mary Seychell (K.I. nru. 727148M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-5 ta' Settembru, 2022, mir-rikorrenti **Alfred Grech (K.I. nru. 269775M) u Violet Grech (K.I. nru. 660941M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid;*

2. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti Violet Grech, u ċioe minn Joseph Fava, permezz ta' att ta' bejgħ u trasferiment datat 23 ta' Settembru, 1961, ippubblikat min-Nutar Pubbliku Dottor John Spiteri Maempel, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu (kif jidher mill-kopja tal-att li qed jiġi anness u mmarkat bħala* **Dok.** *1);*
3. *Illi wara l-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti Violet Grech (u ċioe wara l-mewt ta' Pauline Fava li mietet fit-30 ta' Jannar, 1996, u Joseph Fava li miet fit-2 ta' Marzu, 1999) u dan skont ix-xewqa tal-imsemmija ġenituri kif jidher fit-testment* unica charta *tat-8 ta' Ottubru, tas-sena 1987 (kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala* ***Dok. 2****), l-istess rikorrenti akkwistat b'wirt, nofs sehem indiviż tal-fond f'Raħal Ġdid;*
4. *Illi ż-żewġ dikjarazzjonijiet* causa mortis *li* inter alia *jirrigwardaw it-trasfużjoni tal-proprjetà ġew ippubblikati fl-24 ta' April, tal-1996 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar u fis-26 ta' Mejju tas-sena 1999 fl-atti tal-istess Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar (liema dikjarazzjonijiet qegħdin jiġu miġbura, annessi u mmarkati bħala* ***Dok. 3****);*
5. *Illi permezz ta' att ta' bejgħ u trasferiment, datat 6 ta' Lulju, 2006, u ppubblikat min-Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar, Daisy Zerafa (oħt ir-rikorrenti Violet Grech) ittrasferixxiet in-nofs sehem indiviż tagħha tal-fond in kwistjoni lil Violet Grech u r-raġel tagħha Alfred Grech qua rikorrenti (kopja tal-att qed jiġi aness u mmarkat bħala* ***Dok. 4****);*
6. *Illi l-fond huwa fond mhux dekontrollat u ilu mikri lill-intimat Generoso Seychell għal għexieren ta' snin mingħajr kuntratt iżda bil-ktieb tal-irċevuti;*
7. *Illi ġialadarba l-fond mhux fond dekontrollat, dan kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif ukoll għall-'*fair rent*', u għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq l-antenati tar-rikorrenti u mhux waħda volontarja;*
8. *Illi llum il-ġurnata, il-fond għadu jinsab fil-pussess tal-intimat Generoso Seychell, stante li huwa seta' jkompli jiddetjeni l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni għall-perijodu infinit abbażi tal-protezzjoni mogħtija lilu bil-liġi,* ai termini *tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u sussegwentement tal-Att X tal-2009;*
9. *Illi abbażi ta' dan, ir-rikorrenti (u l-antenati tagħhom) ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, b'tali mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien;*
10. *Illi mhux biss, iżda minħabba f'hekk, mhux talli s-sidien ma setgħux (kif għadhom ma jistgħux) jerġgħu jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjetà*

tagħhom sabiex jiddisponu jew jagħmlu użu minnha kif jixtiequ, iżda talli sofrew telf ta' introjtu konsiderevoli ġialdarba huma ma kellhomx rimedji ġudizzjarji x'jirreferu għalihom sabiex il-kera tiġi awmentata, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li pprovda għat-test tal-mezzi;

11. *Illi fi kliem ieħor, sakemm ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, is-sidien lanqas setgħu jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-kera sabiex wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat u jiġi kkonfermat li l-intimat jissodisfa t-tali test, it-tali Onorabbli Bord jordna li jsir awment fil-kera sabiex din tkun tirrifletti aħjar (jew tal-inqas tqarreb) il-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq, fiż-żminijiet rispettivi;*

12. *Illi t-telf ta' introjtu li sofrew is-sidien huwa wieħed konsiderevoli meta wieħed iqis li d-diskrepanza bejn il-kera li l-intimat ħallas tul iż-żminijiet, inkluż dik li huwa jħallas illum (minkejja r-reviżjoni ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009) u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq fiż-żminijiet passati aktar u aktar, illum il-ġurnata, hija waħda kbira;*

13. *Illi b'dan il-mod, mhux talli r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għal dawn is-snin kollha li għaddew, iżda talli sofrew (kif għadhom isofru) minn telf ta' introjtu ġialadarba huma lanqas setgħu jawmentaw il-kirja maż-żminijiet sabiex din tkun tirrifletti l-kirja fis-suq;*

14. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

15. *Illi huwa għalhekk li d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, senjatament dawk sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ġew vjolati;*

16. *Illi dan jingħad partikolarment għaliex il-protezzjoni li ngħatat lill-intimati permezz tal-liġijiet sopraċitati, irriżultat fi żbilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;*

17. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti umilment iħossu li huma intitolati għal kumpens, danni pekunjarji, kif ukoll non-pekunjarji, minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom u addizzjonalment, minħabba t-telf ta' introjtu li huma ġarrbu u dan minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana, u l-Att X tal-2009 – ċioe għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom sanċiti fl-*

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

18. *Illi f'dan ir-rigward, l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali diġà ppronunċjat il-pożizzjoni tagħha, fejn sabet li d-drittijiet tas-sidien li jinsabu f'pożizzjoni identika għal dik tar-rikorrenti, ġew leżi bil-protezzjoni sproporzjonata u inġusta li l-Istat ta lill-inkwilini matul iż-żminijiet.*

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dawk tal-Kap. 16 (b'referenza għad-dispożizzjonijiet introdotti permezz tal-Att X tal-2009), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet kollha viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Generoso Seychell tal-fond bl-indirizz 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi abbażi tal-istess dispożizzjonijiet u operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti sopraċitati, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bl-indirizz 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid, senjatament dawk sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*
3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet u l-operazzjonijiet tal-liġijiet surreferiti, stante li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin meta s-sidien ġew spossessati mid-dritt tal-użu tal-proprjetà tagħhom, assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, b'kundizzjonijiet u kirja li ma tirriflettix is-suq u b'konsegwenza li l-istess rikorrenti sofrew telf ta' introjtu konsiderevoli;*
4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*
5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Ottubru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża, (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u (3) li tali kirja kienet attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat;*

2. *Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw jekk humiex jilmentaw ukoll mid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A fl-2021 u mill-effetti tiegħu. F'każ li dan huwa minnu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promutur, jidher li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx tali rimedju;*

3. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Illi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli stante li, skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data." *F'dan il-każ, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 u l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;*

5. *Illi, fi kwalunkwe każ, ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

6. *Illi, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Difatti, minn qari tar-rikors promutur huwa ben evidenti li r-rikorrenti jaċċettaw li l-miżura in kwistjoni kienet tissodisfa r-rekwiżit ta' legalità u li ttieħdet fl-interess pubbliku, stante nuqqas ta' ilmenti f'dan ir-rigward;*

7. *Illi, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess*

ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonoxxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable;

8. *Illi, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom. B'hekk l-element ta' proporzjonalità huwa sodisfatt, biex b'hekk il-miżuri li jilmentaw minnhom ir-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu illi jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

Għaldaqstant*, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta tal-imsejħa fil-kawża **Mary Seychell** [minn issa 'l quddiem 'l-imsejħa fil-kawża Seychell'], li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Jannar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:-

1. *Illi l-esponent Mary Seychell, li hija armla minn Generoso Seychell, li miet ftit tax-xhur ilu, tirrisjedi fil-fond 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid b'titolu ta' kera protett bil-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995 u dan stante li ilha tirrisjedi f'dan il-fond sa mis-sena 1973;*
2. *Illi l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u flimkien ma' żewġha, dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandhiex tkun ikkundannata bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-Istat;*
3. *Illi fir-rigward tal-ilment tal-atturi li skonthom kienu u għadhom qed isofru leżjoni ta' drittijiet fundamentali, jiġi eċċepit li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXI tal-2021 ġie*

*kreat rimedju effettiv li r-rikorrenti jistgħu, kif effettivament għamlu, jagħmlu użu minnu billi jistitwixxu l-kawża appożita ai termini tal-artikolu 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'talba għall-awment tal-kera u dan sabiex jintlaħaq il-*fair balance *li r-rikorrent qed jallega li huwa nieqes;*

4. *Illi peress li bl-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv, li joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u s-setgħat leġittimi tal-Istat, kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali li seta' kien hemm, m'għadhiex isseħħ u għalhekk f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm leżjoni ta' xi drittijiet fundamentali tal-bniedem għandha tillimita r-rimedju tagħha sa dikjarazzjoni jew ordni għall-ħlas ta' kumpens, liema kumpens kif ġia eċċepit m'għandu qatt jagħmel tajjeb għalih l-esponent;*

5. *Illi kienu diversi l-Qrati kemm dawk nostrana u kemm il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi saħqu illi biex jintlaħaq* fair balance *mhux neċessarjament li s-sid idaħħal ir-rata tas-suq u dan tenut kont tad-dritt tal-Istat li jagħmel użu minn proprjetà privata għal skop soċjali, għaldaqstant jiġi eċċepit li bl-aħħar emendi dan il-*fair balance *huwa issa milħuq;*

6. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha Camilleri vs Avukat Ġenerali et (deċiża 6 ta' Ottubru, 2020 – 113/2018/1) tipprovdi illi* "Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali." *– Dan il-mekkaniżmu huwa kważi identiku għal dak introdott bl-Att XXIV tal-2021 fil-Kap. 69.*

7. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jolqtu lill-intimata Mary Seychell;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa inġunti in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-8 ta' Marzu, 2023, ġie maħtur il-**Perit Joe Grech** 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-1998 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala l-proprjetarji tal-fond 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond kien proprjetà tal-ġenituri tar-rikorrenti Violet Grech, li ġiet nieqsa fil-mori ta' dawn il-proċeduri, u li ddevolva kwantu għal nofs indiviż fuq ir-rikorrenti Violet Grech, u n-nofs indiviż l-ieħor fuq oħtha Daisy Zerafa, wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom. Xi snin wara, Daisy Zerafa, oħt ir-rikorrenti, biegħet in-nofs indiviż tagħha tal-fond lir-rikorrenti, sabiex huma saru s-sidien tal-fond fl-intier tiegħu. Ir-rikorrenti jispjegaw li dan il-fond ma kienx dekontrollat, u oriġinarjament kien inkera lil Generoso Seychell mill-ante-kawża tagħhom, li baqa' jgħix fil-fond bis-saħħa tal-protezzjoni li ttih il-liġi. Qalu li huma ġew spussesati mid-dritt li jagħmlu użu mill-fond, u spiċċaw f'relazzjoni ta' kirja sfurzata fuqhom għaliex f'dawn is-snin kollha la setgħu jiddisponu minnu kif xtaqu, u lanqas setgħu jipperċepixxu kera skont ir-rati lokatizji tas-suq. Ir-rikorrenti spjegaw li qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, huma ma setgħu jitolbu l-ebda żieda fil-kera li titħallas lilhom, u l-livell baxx ta' kera li daħħlu tul is-snin, l-istat ta' inċertezza dwar jekk jistgħux jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom, u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali tul is-snin, wasslu biex huma ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat, u dan bi ksur tal-jeddijiet proprjetarji tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu (i) jiġi ddikjarat li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Generoso Seychell, u eventwalment daħlet fil-

kawża martu Mary Seychell, li llum hija l-unika inkwilina tal-fond; (ii) li jiġi ddikjarat li nkisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond tagħhom, kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, (iii) li jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti minħabba li m'hemm ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini; (iv) li ssir il-likwidazzjoni tal-kumpens li jrid jitħallas lilhom u (v) li jiġi ordnat il-ħlas tal-imsemmi kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

5. L-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa li preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu (i) prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond; (ii) prova tal-kirja; u (iii) prova li l-kirja hija suġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jindikaw jekk humiex qegħdin jilmentaw ukoll mid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Att XXIV tal-2021 u mill-effetti tiegħu. Fil-fatt ir-rikorrenti permezz ta' nota spjegaw li qegħdin jillimitaw it-talbiet u l-pretensjonijiet tagħhom sad-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern japplika l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat qal li m'hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, u għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat spjega li ċerti miżuri leġislattivi kienu ddaħħlu minħabba l-ħtieġa ta' bosta li jkollhom akkomodazzjoni fejn jgħixu, u għalhekk il-miżuri leġislattivi li ttieħdu tul is-snin, jissodisfaw ir-rekwiżit tal-

legalità u tal-interess pubbliku. Qal ukoll li hemm proporzjon bejn il-liġijiet tal-kera u l-interessi tar-rikorrenti bħala sidien, u f'ċirkostanzi bħal dawn m'għandu jsir l-ebda paragun mal-introjtu mill-kera li r-rikorrenti seta' jkollhom fis-suq liberu tal-proprjetà, għaliex dawn il-liġijiet huma miżuri soċjali maħsuba biex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali.

6. L-intimata **Mary Seychell**, fir-risposta tagħha spjegat li hija ilha tgħix fil-fond mill-1973, u hija dejjem osservat il-liġijiet applikabbli għas-sitwazzjoni tagħha. Qalet li bħala ċittadin privat hija m'għandha l-ebda responsabbilità għall-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali ta' individwi oħra, u llum il-ġurnata r-rikorrenti għandhom rimedju effettiv bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, li jippermetti lis-sidien idaħħlu kera xierqa wara li jiftħu proċeduri appożiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

<u>Provi u Riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' bejgħ tat-23 ta' Settembru, 1961 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel li permezz tiegħu Joseph Fava, missier ir-rikorrenti Violet Grech, akkwista il-fond[1]; kopja tat-testment *unica charta* ta' Joseph u Pauline Fava, fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-8 ta' Ottubru, 1987 [2] ; kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tal-24 ta' April, 1996 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar in segwitu għall-mewt ta' Pauline Fava[3], u kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-26 ta' Mejju, 1999 ukoll fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar in segwitu għall-mewt ta' Joseph Fava[4]; kopja tal-kuntratt ta' trasferiment tas-6 ta' Lulju,

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

2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li bis-saħħa tiegħu Alfred Grech u Violet Grech akkwistaw nofs indiviż tal-fond mingħand Daisy Zerafa.[5]

8. **Alfred Grech** fl-*affidavit* tiegħu[6], spjega li hu u martu huma s-sidien tal-fond, u dan il-fond kien oriġinarjament akkwistat minn missier martu Violet, Joseph Fava, permezz ta' att ta' bejgħ u trasferiment tat-23 ta' Settembru, 1961, fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel. Ix-xhud spjega li martu akkwistat in-nofs indiviż ta' dan il-fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħha fit-30 ta' Jannar, 1996 u fit-2 ta' Marzu, 1999, u in segwitu għall-mewt tal-ġenituri ta' mart ir-rikorrent, ġew ippubblikati d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tal-24 t'April, 1996 u tas-26 ta' Mejju, 1999. Ix-xhud spjega li oħt il-mara tiegħu, Daisy Zerafa, ittrasferiet in-nofs indiviż tagħha ta' dan il-fond lilu u lil martu permezz ta' att ta' bejgħ u trasferiment tas-6 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar. Kompla jgħid li l-fond mhuwiex dekontrollat, u kien ilu jinkera lil Generoso Seychell għal għexieren ta' snin mingħajr kuntratt bil-miktub, iżda żied jgħid li hemm ktieb tal-irċevuti tal-kera mħallsa. Qal li peress li l-fond ma kienx dekontrollat, dan kien suġġett għar-rekwiżizzjoni u għall-*fair rent,* u minħabba f'hekk il-kirja kienet waħda sfurzata fuq l-antenati ta' martu, u llum fuqu u fuq martu. Qal li Generoso Seychell kien għadu fil-pussess tal-fond peress li l-liġi tagħtu protezzjoni sproporzjonata u l-possibilità li jkompli jgħix fil-fond mingħajr xkiel għal żmien mhux determinat u b'titolu validu skont il-liġi. Qal ukoll li hu u martu spiċċaw f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jieħdu pussess tal-fond tagħhom u jagħmlu użu minnu kif jixtiequ huma, għaliex l-interessi tal-inkwilin ingħataw prijorità mill-Istat, filwaqt li l-jeddijiet tas-sidien ġew injorati. Qal li minħabba dan l-istat ta' fatt, hu u martu sofrew telf ta' introjtu konsiderevoli u

[5] *A fol.* 15 tal-proċess.
[6] *A fol.* 43 tal-proċess.

baqgħu jirċievu kera irriżorja għal numru ta' snin, speċjalment meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ illum il-ġurnata. Qal li qabel l-2021, sidien bħalhom ma kellhomx il-fakoltà li jmorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan jordna awment fl-ammont ta' kera, u hu u martu ġew suġġetti għall-proċeduri legali u għal diversi spejjeż sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw lura il-pussess tal-fond, jew inkella jkun hemm awment fil-kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond. Ix-xhud qal li din is-sitwazzjoni qiegħda tikser il-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien u tikkaġunalhom danni, apparti li bħala sidien huma xorta waħda qegħdin iġorru l-obbligi relatati ma' dan il-fond. Ix-xhud qal li hu u martu qatt ma ġew ikkumpensati għal dan, u fil-preżent m'huma jaċċettaw l-ebda kera mingħand l-inkwilin.

9. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja taċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office,* li jispeċifika li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mhuwiex dekontrollat.[7]

10. Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrenti fid-19 ta' April, 2023, dawn spjegaw, anki sabiex jissodisfaw it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, li f'dawn il-proċeduri huma mhumiex jilmentaw mid-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXIV tal-2021.[8]

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Joe Grech**, spjega fir-rapport tiegħu[9] li huwa għamel aċċess fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-10 ta' April, 2023 fil-preżenza tal-inkwilina Mary Seychell u ta' rappreżentanti tar-rikorrenti. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li l-valur tal-fond għas-snin preċedenti ġie bbażat fuq il-*property price index* maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta, li ġie aġġustat

[7] *A fol.* 45 tal-proċess.
[8] *A fol.* 46 tal-proċess.
[9] *A fol.* 48 tal-proċess.

skont il-valur ta' proprjetajiet oħra mibjugħa fiż-żona. Il-Perit Grech spjega li l-fond jikkonsisti f'terran li huwa sottopost għal fond ieħor ta' terzi, u jkopri daqs ta' 125 metru kwadru, li jinkludi l-btieħi u l-ġardina. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddeskriva t-tqassim tal-fond, u żied jgħid li l-aċċess għal fuq is-setaħ tal-fond huwa kkunsidrat bħala wieħed illegali għaliex jinvadi l-arja ta' terzi. Żied jgħid li fil-fond hemm ġardina ta' madwar sebgħa u għoxrin metru kwadru (27m.k.), li hija kemmxejn mitluqa li tinsab fuq wara tal-fond f'livell ftit 'l isfel mill-bitħa. Qal li l-fond qiegħed fi stat san ħlief għall-kamra tal-banju, li s-saqaf tagħha għandu bżonn jinbidel, u l-*finishes* tal-fond qegħdin fi stat tajjeb ta' tlestija minkejja li għandhom bżonn il-manutenzjoni speċjalment fiż-żebgħa tal-ħitan u tas-soqfa. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħejja skeda bil-valuri lokatizji ta' dan il-fond, u l-mod kif dawn il-valuri inbidlu tul is-snin, fejn stabbilixxa li fl-1988, il-fond kellu valur lokatizju ta' €400 fis-sena, u fl-2021, il-valur lokatizju tal-fond tela' għal €5,850 fis-sena.

12. L-intimata **Mary Seychell**, fl-*affidavit* tagħha[10] qalet li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mis-sena 1973. Qalet li f'dan il-fond hi u żewġha rabbew familja bi tliet ulied, li llum kollha ħadu l-istat tagħhom. L-intimata qalet li fil-preżent hija tħallas kera li tammonta għal €52.39 kull tliet xhur jew €209.56 fis-sena. Qalet li hija qatt ma kellha inkwiet ma' sid il-kera, dejjem ħallset il-kera fil-ħin u s-sid tal-fond dejjem aċċetta l-kera fil-ħin u mingħajr riservi, ħlief fl-aħħar xhur fejn dan beda jirrifjuta l-kera minħabba li kellu l-ħsieb li jiftaħ il-proċeduri odjerni kontra tagħha. Qalet li hija dejjem ħadet ħsieb il-post u l-manutenzjoni li kien hemm bżonn. Hija qalet li hi u r-raġel tagħha qatt ma kellhom ebda fond ieħor fejn setgħu jgħixu, u lanqas ma kellhom mezzi biex jixtru, bir-riżultat li dan il-fond huwa l-uniku post li jista'

[10] *A fol.* 61 tal-proċess.

jservi bħala r-residenza tagħhom. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, l-intimata ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera bħala prova tal-ammont ta' kera li tħallas minnha u mir-raġel tagħha tul is-snin.[11] L-intimata ppreżentat ukoll numru ta' ċedoli ta' depożitu tal-kera ppreżentati minnha fir-Reġistru tal-Qorti, wara li r-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-ħlas tal-kera mingħandha.[12]

13. Permezz ta' rikors ippreżentat mir-rikorrent Alfred Grech fis-27 ta' Settembru, 2023, dan spjega li fis-17 ta' April, 2023 ġiet nieqsa r-rikorrenti Violet Grech, u li huwa l-eredi universali tagħha, u għalhekk talab li l-kawża titkompla f'ismu kemm għall-interessi tiegħu, kif ukoll għal kull interess li kellha martu d-defunta Violet Grech.[13] Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent permezz ta' digriet mogħti fl-20 ta' Ottubru, 2023, u ordnat li ssir id-debita annotazzjoni fl-okkju tal-kawża.[14]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex qabel xejn tikkonsidra l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimati, b'mod partikolari dwar il-ħtieġa tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, u l-ħtieġa tal-prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond, li ddevolva fuqhom kwantu għal nofs indiviż *per via di successione* wara li ġew neqsin il-ġenituri tar-rikorrenti Violet Grech, u n-nofs indiviż l-ieħor permezz ta' att ta' trasferiment mingħand oħt ir-rikorrenti, Daisy Zerafa. Il-kuntratti relattivi jinsabu esebiti in atti u xehed dwarhom anki r-rikorrent, u għalhekk il-Qorti hija sodisfatta li l-prova tat-titolu fuq il-fond saret. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li għandha ssir prova tal-kirja, u li l-kirja hija

[11] *A fol.* 62 *et seq* tal-proċess.
[12] *A fol.* 104 tal-proċess.
[13] *A fol.* 111 *et seq.* tal-proċess.

regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt jirriżulta, kemm mix-xhieda ta' Mary Seychell, kif ukoll mill-kopji tal-irċevuti tal-kera li ġew esebiti, li din hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ilha fis-seħħ bosta snin. Lanqas m'hemm kontestazzjoni li l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas huwa wieħed irriżorju ferm. Ir-rikorrenti ppreżentaw nota fejn spjegaw li qegħdin jillimtaw it-talbiet u l-pretensjonijiet tagħhom sad-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u għalhekk anki t-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

15. L-inkwilina Seychell eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, in kwantu huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal lanjanzi dwar ksur tad-drittijiet fundamentali. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li huwa minnu li kawżi ta' din ix-xorta, fejn ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, huma maħsuba biex jirregolaw ir-relazzjoni bejn l-individwu u l-Istat, madanakollu ma jistax jingħad li l-inkwilin fil-kirja protetta li qiegħed isir l-ilment dwarha, mhuwiex leġittimu kontradittur jew li dan m'għandux interess fil-proċeduri odjerni. Għandu jingħad li l-intimata Mary Seychell hija l-benefiċjarja tal-kirja, u għalhekk għandha l-interess meħtieġ sabiex tipparteċipa f'dawn il-proċeduri, u tressaq il-provi tagħha.

16. Ir-rikorrenti jgħidu li fil-każ odjern ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni forzata ta' sidien/inkwilini mal-inkwilini Seychell, li ilhom igawdu dan il-fond mis-sena 1973, l-ammont ta' kera li ħallsu ma jirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li din il-Qorti ma tistax issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex il-liġi impunjata daħlet fis-seħħ qabel is-sena

1962, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'] 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. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, proprju minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tqis ukoll li lanqas ma jista' jingħad li l-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69 permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, b'xi mod jistgħu jitqiesu li jaqgħu taħt xi wieħed mis-sub-inċiżi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għaldaqstant il-Qorti sejra tillimita ruħha għal stħarriġ dwar jekk seħħx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea'].

18. 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."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u li jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[15]

20. Il-Qorti tibda biex tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdu il-miżuri bħal dawn permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex fi żmien meta l-Istat Malti kien qiegħed jiffaċċja diversi sfidi fil-qasam tal-akkomodazzjoni, speċjalment fis-snin ta' wara ż-żewġ gwerer dinjija, il-leġislatur Malti ried jassigura li kemm jista' jkun kulħadd ikollu saqaf fuq rasu. Il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat

---

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

għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjetà.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[16], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[17]

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 tal-proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[18]

---

[16] App. 8793/79, 21.02.1986.

[17] 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.

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

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €400 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1988, sas-sena 2021, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tela' għal €5,850, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) l-fatt 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 tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saru l-liġijiet in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma nżammx bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti tippreċiża li l-perijodu ta' żmien li ser tikkunsidra għall-finijiet tal-komputazzjoni tat-telf attwali soffert mir-rikorrenti, huwa dak bejn l-1987 u l-2021, tenut kont ukoll li kien biss fl-2006 li r-rikorrenti akkwistaw in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond mingħand Daisy Zerafa. Skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea, meta s-sidien ikunu wirtu l-proprjetà mertu ta' proċeduri bħal dawn, għandu jittieħed in konsiderazzjoni ukoll anki taż-żmien li matulu l-proprjetà kienet fil-pussess tal-ante-kawża tas-sidien, u dan in vista tal-fatt li t-telf ta' introjtu affettwa negattivament il-patrimonju li eventwalment iddevolva favur is-sidien attwali tal-proprjetà. Dan ukoll b'ħarsien ta' dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

24. Il-Qorti tqis ukoll li r-rikorrenti għadhom sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar jekk huma għadx ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom, u *ai termini* tal-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti

għad iridu jiftħu proċeduri u jressqu provi għas-sodisfazzjon tal-Bord li Jirregola l-Kera dwar jekk l-inkwilina jistħoqqilhiex aktar il-protezzjoni tal-liġi sabiex tibqa' tgħix fil-fond. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[19], 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".* Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea 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).*

[19] App. 50570/13, 30.01.2018.
[20] 26.09.2006.

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 magħmula, ir-restrizzjonijiet fuq il-possibilità tar-ripreża ta' fond suġġett għal kirja protetta, u l-kontroll fuq l-ammont ta' kera li seta' jiġi perċepit mis-sidien ta' fondi bħal dawn, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti tosserva wkoll li minkejja li kif jeċċepixxu l-intimati, huwa minnu li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-emendi leġislattivi ppromulgati tul is-snin, fl-istess waqt ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju għas-snin kollha li kienu sfurzati jaċċettaw ammont ta' kera li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom, ma setgħux jipprevedu kif kien ser ikun l-andament tas-suq tal-kiri wara tant snin, u lanqas ma setgħu jipprevedu li l-liġi kienet ser tibqa' l-istess u ma tiġix emendata tul dawn is-snin kollha.

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

[21] 29.04.2016.

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. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], 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."

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

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

30. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-inkwilini kienu jħallsu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn l-1987 u l-2021, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mis-sidien fis-somma ta' ċirka €3,523.57[23], fejn d-dħul tal-imsemmija

---

[22] 27.06.2019.

[26] 30.09.2016.

[23] Il-kera mħallsa mill-inkwilini Seychell bejn l-1987 u l-2006 kienet ta' LM30 fis-sena (nofs LM60) ekwivalenti għal €1,327.74; bejn l-2006 u l-2009 kienu jħallsu LM60 fis-sena, ekwivalenti għal €419.29; bejn l-2009 u l-2012, il--kera kien ta' €555 (€185 fis-sena); bejn l-2013 u l-2015, il-kera kienet ta' €592.80; bejn l-2016 u l-2018, il-kera kienet ta' €609.24, filwaqt li bejn l-2019 u l-2021, il-kera kienet ta' €628.68. Total ta' **€3,523.57**.

sidien kellu saħansitra jkun ta' madwar €58,754[24]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet. Għaldaqstant tqis li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

32. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet bħal dawn, 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.

---

[24] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega kemm kellu jkun il-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 u l-2021: bejn l-1987 u l-1993 – €400 x 6 / 2; bejn l-1993 u l-1998 – €700 x 5 / 2; bejn l-1998 u l-2003 €1,060 x 5 / 2; bejn l-2003 u l-2006 – €1,750 x 3 / 2; bejn l-2006 u l-2008 – (€1,750 x 2); bejn l-2008 u l-2013 – €2,888 x 5; bejn l-2013 u l-2018 – €3,300 x 5, u bejn l-2018 u l-2021 – € 5,362 x 3). Hawnhekk il-Qorti bbażat id-dħul potenzjali tar-rikorrenti billi qieset li bejn l-1987 u l-2006 huma kienu sidien ta' nofs indiviż, stante li n-nofs indiviż l-ieħor ġie akkwistat minnhom fis-06.07.2006.

33. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[25], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf, u wieħed u disgħin Euro u tmenin ċenteżmu (€24,091.80) wara li mis-somma ta' €55,230.73 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiet mis-sidien sar tnaqqis ta' 50% ossija (i) 30% minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-ante kawża tagħhom, u (ii) 20% stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u anki tnaqqis ta' €3,523.57 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perjodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sebat elef, tliet mija u ħamsin Euro (€7,350)[26], pagabbli lir-rikorrenti, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

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

[25] App.nru. 14013/19, deċiża 25.06.21, §103-§105.
[26] €150 x 19 + €300 x 15.

1) **Tilqa' parzjalment l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Mary Seychell, fis-sens li bħala ċittadina privata hija m'għandhiex tiġi kkundannata li kisret il-jeddijiet fundamentali ta' ċittadin privat ieħor;**
2) **Tiddikjara li m'hija ser tieħu l-ebda konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Mary Seychell fit-tielet, fir-raba' u fis-sitt punt tar-risposta tagħha, u dan stante li r-rikorrenti għamluha ċara li qegħdin jillimitaw it-talbiet tagħhom sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;**
3) **Tiċħad l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Mary Seychell fil-ħames punt tar-risposta tagħha;**
4) **Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tal-proponibbilità ta' din l-azzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;**
5) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;**
6) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti;**
7) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti safejn talbu li jiġi ddikjarat li nkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
8) **Tiddikjara li l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fis-somma ta' wieħed u tletin elf, erbgħa mija u wieħed u erbgħin Euro u tmenin ċenteżmu (€31,441.80) in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, u tordna li dan l-ammont għandu jitħallas**

lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat, 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.