MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 240/2023 LM

Alfred Galea (K.I. 694941M)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Raymond Deguara (K.I. nru 652359M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-9 ta' Mejju, 2023 mir-rikorrent **Alfred Galea (K.I. 694941M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponent huwa l-proprjetarju tal-fond 9 (ġja 3A), Triq Cuschieri, Gżira;*
2. *Illi l-esponent akkwista dan il-fond permezz ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu Gerard Galea u Filomena nee Borg permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Frar, 1994 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (kopja annessa u mmarkata **Dok. A**);*

3. *Illi dan il-fond jinsab mikri lill-intimat Deguara li għal snin sħaħ, ħafna qabel l-1995, ilu jokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded* ex lege *bla prospett ta' terminazzjoni;*

4. *Illi sa Mejju 2021 meta ġie fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, l-intimat kien qed iħallas kera irriżorja ta' mitejn u għoxrin Euro (€220) fis-sena, ossija l-minimu stabbilit mil-liġi u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar;*

5. *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta'* "kera xierqa"*, a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-artikolu 14 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914;*

6. *Illi dan ifisser illi l-esponent u d-*dante causa *tiegħu ma setgħu qatt jagħtu b'kiri l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat bil-limiti imposti mill-imsemmija liġijiet u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irriżorji tal-Att X tal-2009;*

7. *Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tal-indiċi ta' inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet ta' kera kienu qed joħolqu fil-konfront tal-esponent, bħala sid il-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponent u dan peress li bl-istess liġi, l-intimat Deguara kien baqalu l-jedd li jibqa' jirrisjedi fil-fond mingħajr mal-esponent jirċievi kumpens xieraq għal dan;*

8. *Illi riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, qua sid, ingħata l-jedd li jipproċedi kontra l-intimat Deguara sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ. L-esponent isostni però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponent għad-danni kollha subiti minnu qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ;*

9. *Illi għaldaqstant, fid-dawl tal-fatt li d-*dante causa *tar-rikorrent u sussegwentment ir-rikorrent kienu forzati jibqgħu jikru l-fond taħt titolu ta' kera, tal-livell baxx tal-kera li l-liġi tal-kera tħalliet tali matul is-snin mil-leġislatur bl-effett li ma tatx l-opportunità lis-sidien sabiex jgħollu l-kera b'mod diċenti, tal-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, tan-nuqqas ta'*

salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, dawn ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrent;

10. *Illi b'dan il-mod, l-esponent ġie pprivat mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ma ngħata kumpens xieraq u dan stante li l-kera bl-ebda mod ma kienet tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond; Illi fil-fatt, għalkemm il-kera li huwa kien jirċievi kienet iffissata bil-liġi għal dawn is-snin kollha u ma setgħetx tinbidel adegwatament, il-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u allura kien hemm diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib fis-suq ħieles;*

11. *Illi tali privazzjoni tal-proprjetà bla kumpens xieraq tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponent kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

12. *Illi l-esponent, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponent ma setax jawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament seta' jirċievi kien limitat* inter alia *bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

13. *Illi għad illi l-Istat għandu marġini wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jiżgura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjetà tiegħu ma tistax tinkera liberament bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal* disproportionate burden;

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każijiet li jirrigwardaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni;*

15. *Illi b'hekk, tali interferenza eċċessiva tal-Istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-proprjetà in kwistjoni tikkostitwixxi kontroll ta' użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; Dan kif ġie deċiż fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet:* ***Mellacher and Others vs Austria; Hutten-Czapska vs Poland; Anthony Aquilina vs Malta*** *u* ***Bitto and Others vs Slovakia****;*

16. *Illi fil-fatt fis-sentenza fl-ismijiet* Ghigo vs Malta *deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-*

rikorrenti kien ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet Fleri Soler et vs Malta, *mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet* Franco Buttigieg & Others vs Malta, *deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet* Albert Cassar vs Malta *fit-30 ta' Jannar, 2018;*

17. *Illi fis-sentenza surreferita ta' Fleri Soler et vs Malta, il-Qorti ssenjalat li:*

    "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but **there must also be a "reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State**, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a **"fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.**"

18. *Illi fid-dawl tal-ġurisprudenza msemmija, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, umilment jingħad li f'dan il-każ għandu jinstab ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrent kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

19. *Illi inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet* Amato Gauci vs Malta, *ġie deċiż ukoll li, f'każijiet ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, ir-rikorrent għandu dritt jitlob, barra dikjarazzjoni ta' ksur, id-danni kollha li huwa sofra minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

20. *Illi fid-dawl ta' dan, l-esponent għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammont sodisfaċenti għat-telf minnu subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet* Albert Cassar vs Malta, *deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018 u* Franco Buttigieg & Others vs Malta, *deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018;*

21. *Illi l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Mejju, 2021, wara liema perijodu, japplika l-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponent jitlob skont il-liġi danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, li huwa u d-*dante causa *tiegħu sofrew tul iż-żmien sal-31 ta' Mejju, 2021, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jiġi ddikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponent;*

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponent, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti inkluż l-Att X tal-2009, taw lok għal tiġdid ta' kirja* ope legis *lill-intimat Deguara tal-fond bin-numru 9(ġja 3A), Triq Cuschieri, Gżira, u imponew limiti inġusti fl-ammont tal-kera li l-esponent seta' jitlob għall-kirja inkwistjoni b'mod li pprivaw* de facto *lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu;*

II. *Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti tal-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

III. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kirja ma setgħetx u ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni u dan kif ikun anki jidher bis-saħħa tar-rapport ta' perit nominandi;*

IV. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjari u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent skont il-Liġi; u*

V. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fi żmien qasir u perentorju.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Ġunju, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

In suċċint, l-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie vjolat id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu, kif sanċit bl-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrent huwa illimitat sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 (ara premessa numru 21);

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti (1) tal-kirja li qed jilmenta minnha; u (2) li tali kirja hija effettivament soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Liġi impunjati;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe l-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju 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;

4. Illi, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżugraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. 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;

5. Illi, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti;

6. Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u kwalunkwe kumpens għandu jiġi kkalkulat sal-31 ta' Mejju, 2021;

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 bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Raymond Deguara (K.I. nru. 652359M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Deguara'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Ottubru, 2023, fejn eċċepixxa illi:

"Jesponi bir-rispett illi:

1. *Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrent hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
2. *Fl-ewwel lok, in linea preliminari, fir-rigward tal-proċeduri odjerni, l-esponent, ma jistax jitqies li huwa l-leġittimu kontradittur f'din il-kawża kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn ċittadin li jħossu aggravat minn liġi jew sitwazzjoni partikolari u l-Istat. Fl-ebda ħin ma seta' l-esponent jikkaġuna dak li qiegħed jingħad mis-sid. L-unika ħaġa li għamel l-esponent kien li osserva l-liġijiet viġenti tal-kera. Huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali u mhux ċittadin privat – l-eċċipjent m'għandux* 'locus standi judicii' *stante li ma jistax ikun meqjus bħala l-leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*
3. *Fit-tieni lok, in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrent naqas milli jutilizza dawk ir-rimedji ordinarji kif provduti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti;*
4. *Fit-tielet lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, ma huwiex minnu li r-rikorrent qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u dan stante li fil-preżent huwa intitolat li jitlob l-awment fil-kera ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di fatti, l-istess rikorrenti għamel użu mill-istess rimedji ordinarji fil-kawża nru: 614/2021, fl-ismijiet Galea Alfred vs Raymond Deguara, deċiża nhar is-27 ta' Jannar, 2023 per Maġ. N. Bartolo;*
5. *Fir-raba' lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-eċċipjenti dejjem ħallas il-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-ħin u dejjem ħa ħsieb il-fond de quo bħala l-*bonus paterfamilias *u dan kif għadu jagħmel sal-ġurnata tal-lum. Di fatti l-esponenti dejjem ħallas il-kera (fl-ammont ta' Euro 220) dovuta lir-rikorrenti u baqa' jagħmel dan sal-ġurnata tal-lum billi jiddepożita l-kirja dovuta l-Qorti permezz ta' ċedola (Ċedola nru: 3768/22). Tali ċedola saret mill-esponenti stante li r-rikorrenti ma aċċettax aktar il-kera u dan mingħajr raġuni valida fil-liġi.*

Għalhekk ma jeżistux il-kawżali ta' żgumbrament stante li l-esponent dejjem aderixxa ruħhu skrupolożament mal-obbligi tal-kirja inkluż li l-esponent dejjem ħallas il-kera dovuta, bl-aħħar kera ddepożitat bħala ċedola bin-numru 3768/22 kif hawn fuq imsemmija – (kopja taċ-ċedola għall-aħħar ħlas tal-kera hawn annessa u mmarkata bħala ***Dok. A);***

6. *Fil-ħames lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni dan ma jistax jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimat jew li ċċaħħad lill-intimat mill-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
7. *Fis-sitt lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponent qiegħed jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;*
8. *Fis-seba' lok, dwar il-kap tal-ispejjeż, l-eċċipjent m'għandu jagħti l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkundannat illi b'xi mod hu illeda xi drittijiet tar-rikorrenti. Kull ma għamel l-esponenti kien illi osserva l-liġijiet leġittimi tal-Istat u xejn aktar. Fi kwalunkwe każ, l-esponent m'għandux għalfejn ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġu kundannat jagħti rimedju. Għal dawn ir-raġunijiet suesposti l-esponent ma jistax jitqies li kien, jew huwa kaġun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrent, u ergo bl-ebda mod ma jista' jagħti rimedju għalihom.*
9. *Għaldaqstant, it-talbiet kollha tal-attur għandhom jiġu kollha miċħudin għar-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta u fi kwalunkwe każ, l-esponent ma għandux ibati l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri.*
10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-20 ta' Ottubru, 2023, ġiet maħtura bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju f'din il-kawża **l-Perit Marie Louise Caruana Galea**, li ppreżentat ir-rapport tagħha fil-5 ta' Diċembru, 2023, u ħalfitu fl-4 ta' Jannar, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Frar, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-avukati difensuri tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond numru 9, Triq Cuschieri, il-Gżira [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond ipprevjena lilu permezz ta' titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu, bis-saħħa ta' att pubbliku tal-4 ta' Frar, 1994. Jirriżulta wkoll li l-fond ilu mikri lill-intimat Deguara u qablu lil membri oħra tal-familja tiegħu, għal bosta snin. L-ilment ewlieni tar-rikorrent huwa li filwaqt li huwa qiegħed jirċievi ammont ta' kera irriżorju għal dan il-fond, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla, u kemm hu kif ukoll id-*dante causa* tiegħu qatt ma daħħlu kera ġusta minn dan il-fond. Qal li bl-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009, l-ammont ta' kera beda jawmenta kull tliet snin, għalkemm iż-żidiet fil-kera li huwa qiegħed jirċievi huma irriżorji. Ir-rikorrent qal ukoll li minkejja l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, li permezz tagħhom ir-rata tal-kera tista' tiżdied għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà, huwa ma ġiex kkumpensat għat-telf subit minnu qabel ġew ppromulgati l-imsemmija emendi leġislattivi. Ir-rikorrent qal li dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan mingħajr qatt ma ngħata rimedju effettiv qabel ġie ppromulgat l-Att XXIV tal-2021. Ir-rikorrent spjega li minkejja li l-Istat għandu marġini wiesgħa sabiex jassikura li min m'għandux mezzi jkollu abitazzjoni diċenti, fl-istess waqt irid ikun hemm bilanċ biex jiġi evitat li s-sid tal-fond jiġi assoġġettat għal *disproportionate burden.* Qal li fil-każ odjern kien hemm interferenza eċċessiva

da parti tal-Istat, liema interferenza tammonta għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk huwa għandu jedd jirċievi l-ħlas ta' danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji għat-telf subit minnu. Permezz tat-talbiet tiegħu lil din il-Qorti, ir-rikorrent talab li jiġi ddikjarat li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera taw lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimat Deguara tal-fond in kwistjoni, u imponew limiti inġusti fl-ammont ta' kera li hu seta' jitlob għall-kirja in kwistjoni, b'mod li huwa ġie pprivat mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrent talab ukoll li jiġi ddikjarat li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kisru d-drittijiet tiegħu kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. kwistjoni, b'mod li huwa ġie pprivat mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrent talab ukoll li jiġi ddikjarat li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni sofferti minnu konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li hu baqa' jirċievi ammont ta' kera li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Talab ukoll li jiġu likwidati l-kumpens u d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa fl-ewwel lok li r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond kif ukoll prova li l-fond kien suġġett għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Eċċepixxa wkoll li l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u żied li sabiex jiġi stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea'], irid jiġi stabbilit li ma ġewx sodisfatti l-element tal- (i) legalità tal-miżura; (ii) l-interess pubbliku wara l-miżura; (iii) il-proporjonalità. Spjega li l-miżura leġislattiva ddaħħlet sabiex jiġi

assigurat li persuni li ma kellhomx mezzi suffiċjenti, ikollhom abitazzjoni diċenti, u qal ukoll li sabiex jiġi sodisfatt l-element tal-proporzjonalità, trid tittieħed konsiderazzjoni tal-fatt li l-kera mħallsa m'għandhiex tkun l-istess bħal meta fond jinkera fis-suq miftuħ. Qal li fil-każ odjern kien hemm interess ġenerali leġittimu wara l-miżura introdotta, u li fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk kwalunkwe kumpens li ser jiġi kkomputat favur ir-rikorrent għandu jkun limitat sal-31 ta' Mejju, 2021.

6. L-intimat Deguara min-naħa l-oħra eċċepixxa li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur stante li l-kwistjoni odjerna hija waħda bejn ċittadin privat u l-Istat. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrent naqas milli juża r-rimedji ordinarji li kellu għad-disposizzjoni tiegħu, kif ukoll li mhuwiex minnu li r-rikorrent jinsab imċaħħad mill-proprjetà tiegħu. L-intimat qal ukoll li huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin u dejjem ħa ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias,* u meta l-kera ma bdietx tiġi aċċettata mir-rikorrent, huwa beda jiddepożita l-kera dovuta minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal ukoll li l-fatt li l-ammont ta' kera mħallas minnu ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, m'għandux iwassal għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tiegħu, ir-rikorrent esebixxa (a) kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-4 ta' Frar, 1994 fl-atti tan-Nutar John Bisazza[1]; (b) l-*affidavit* tar-rikorrent;[2] (ċ) kopja ta' estratt mill-Gazzetta tal-Gvern li turi li kien hemm bdil fin-numri tal-bibien.[3]

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 tal-proċess.

8. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Alfred Galea** spjega li huwa kien akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu Gerald u Filomena Galea fl-1994. Qal ukoll li dak iż-żmien il-fond kien diġà mikri lill-intimat Deguara, u Deguara kien wiret il-kirja għaliex il-fond kien mikri lil membri oħra tal-familja tiegħu qabel daħal jgħix fih hu. Ir-rikorrent qal li anki wara li miet missieru, hu kien kostrett jibqa' jikri l-fond lil Deguara, b'kirja irriżorja li tammonta għal €220 fis-sena. Qal li qabel inbidlet il-liġi fl-2009, l-ammont ta' kera pagabbli kien ta' €65.22 fis-sena. Ir-rikorrent qal li l-fond jikkonsisti f'*maisonette* fil-qalba tal-Gżira, fejn hemm domanda kbira kemm mit-turisti kif ukoll minn persuni oħra sabiex jikru postijiet bħal dawn, u fejn fond simili jinkera b'eluf ta' Euro fis-sena.

9. L-intimat Raymond Deguara ppreżenta kopja ta' ċedola ta' depożitu bid-data tal-4 ta' Novembru, 2022, li permezz tagħha huwa ħallas l-iskadenza tal-kera għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2023 u l-31 ta' Diċembru, 2023.[4]

10. Permezz ta' nota ppreżentata fis-6 ta' Diċembru, 2023, ir-rikorrent esebixxa kopja tar-Reġistru Elettorali tal-1987, sabiex juri li dak iż-żmien l-intimat Raymond Deguara kien diġà jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri flimkien ma' ommu.[5]

11. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2023, xehed l-intimat **Raymond Deguara** li ppreżenta kopji tal-irċevuti tal-kera.[6] Qal li safejn jaf hu l-kirja bdiet fis-snin sittin, meta fil-fond kienu jgħixu l-ġenituri tiegħu.

---

[4] *A fol.* 29 tal-proċess.
[5] *A fol.* 44 tal-proċess.
[6] *A fol.* 47 *et seq* tal-proċess.

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fil-5 ta' Diċembru, 2022.[7] Wara li ddikjarat li aċċediet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fit-22 ta' Novembru, 2023, għaddiet biex tispjega li l-fond jikkonsisti f'*maisonette* mibni f'nofs is-seklu għoxrin, u huwa sottostanti proprjetà ta' terzi. Spjegat li l-faċċata hi mibnija b'ġebla tal-franka miżmuma fuq il-fil, u l-istruttura hija mibnija b'ħitan tal-ġebel, b'soqfa tax-xorok tal-ġebel imserrħa fuq travi tal-ħadid. Qalet ukoll li l-finituri jinsabu fi stat aċċettabbli, u jikkonsistu f'madum taċ-ċeramika u madum tas-siment antik iddisinjat. Qalet li s-servizzi huma preżenti u funzjonabbli, għalkemm il-*conduits* tal-*wires* tad-dawl mhumiex kollha midfuna fil-ħitan, iżda huma esposti fuq is-superfiċi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €500 fix-xahar jew €6,000 fis-sena, u din ir-rata ta' kera hija sabiex il-fond jinkera fl-istat li huwa mingħajr il-ħtieġa ta' miljoramenti. Qalet ukoll li fis-sena 2021, dan il-fond kellu valur ta' mija u tletin elf Euro (€130,000), filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond kien ta' elf mija u erba' Euro (€1,104) fis-sena fl-1994, u ta' sitt elef Euro (€6,000) fis-sena fl-2019.

13. L-intimat **Raymond Deguara** fl-*affidavit* tiegħu[8] qal li huwa residenti fil-fond, u filwaqt li llum għandu erbgħa u sittin (64) sena, huwa ilu jgħix fil-fond sa minn ċkunitu. Qal ukoll li huwa baqa' jgħix f'dan il-fond anki wara li mietu l-ġenituri tiegħu, u fil-preżent qiegħed iħallas kera ta' mitejn u għoxrin Euro (€220) fis-sena. Żied jgħid li huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin, u dejjem ħa ħsieb jagħmel il-manutenzjoni tal-fond. Kompla jgħid li huwa m'għandu l-ebda proprjetà oħra f'ismu, jew kapital u assi oħra sabiex ikun jista' jmur jgħix x'imkien ieħor, u huwa m'għandux jinżamm responsabbli għal-lanjanzi mressqa mir-rikorrent.

---

[7] *A fol.* 84 tal-proċess.
[8] *A fol.* 105 tal-proċess.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrent fuq il-fond, u l-prova li l-fond hu suġġett għal kirja regolata permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat qal li minkejja li r-rikorrent ressaq prova tal-kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu il-ġenituri tiegħu tawh il-fond b'titolu ta' donazzjoni fl-4 ta' Frar, 1994, mill-atti jirriżulta li missier ir-rikorrent miet ftit wara, għalkemm ma jirriżultax min wiret lil missieru. Il-Qorti tqis li dan hu argument fazzjuż għall-aħħar, ladarba ġie stabbilit li r-rikorrent sar sid uniku ta' dan il-fond permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-4 ta' Frar, 1994, u għalhekk konsiderazzjonijiet marbuta ma' min wiret lill-missier huma għal kollox irrilevanti għall-fini tal-eżerċizzju li trid tagħmel din il-Qorti. Din il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tenut kont tal-ammont ta' kera baxx li l-fond inkera bih, u l-mod kif awmentat il-kera wara l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009.

15. L-intimat Deguara fir-risposta tiegħu eċċepixxa li l-lanjanza tar-rikorrent hija bbażata fuq ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fuq ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tirrileva li fil-fatt it-talbiet tar-rikorrent huma bbażati fuq allegat ksur tal-Konvenzjoni Ewropea u mhux ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jeċċepixxi wkoll li r-rikorrent naqas milli jutilizza r-rimedji ordinarji kif provduti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minkejja li permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, jgħid li fil-fatt ir-rikorrent għamel użu minn tali rimedji ordinarji u fetaħ proċeduri kontra tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant il-Qorti mhi sejra tieħu l-ebda konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni, għalkemm tirrileva

li permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrent qiegħed ifittex li jingħata rimedju għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali li huwa jsostni li sofra, liema ksur ma jistax jiġi rimedjat permezz ta' deċiżjoni mill-Bord li Jirregola l-Kera, imma biss permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti.

16. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajma mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem '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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-imsemmi artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[9]

18. Il-Qorti tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li

---

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

fiż-żmien li ttieħdu il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija dmir primarju tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva għalhekk 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.

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[10], 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".*[11]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned*

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

> *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."*[12]

21. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1994 'l hawn, is-sena li fiha r-rikorrent sar sid tal-fond, u anki tenut kont li l-valur lokatizju fis-sena 2021, meta nbidlet il-liġi, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita minnu minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat minnu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien meta kienet saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Tikkunsidra li fil-każ odjern l-Istat tefa' l-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrent tħalla fi stat ta' inċertezza dwar meta ser ikun jista' jirriprendi pussess tal-proprjetà tiegħu. Fis-sentenza **Cassar v. Malta**[13] , 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 diġà rrilevat din il-Qorti, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda

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

ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent kien kostrett sabiex waħdu u mingħajr ebda għajnuna mill-Istat, iġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk, a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[14], fejn ingħad illi:

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

[14] 26.09.2006.

follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

23. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu r-rikorrent, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[15]:

"58. 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)".

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

[15] App. 1046/12, 30.07.2015.

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[16]

25. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lill-imsemmi rikorrent, u għal dan il-għan qiegħda tippreċiża li l-perijodu ta' żmien li qiegħed jiġi kkonsidrat għall-fini tal-kumpens li għandu jiġi likwidat huwa dak bejn l-1994 u l-2021, meta ddaħħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021.

26. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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 ....".*

---

[16] Cassar v. Malta, *Supra.*
[17] 29.04.2016.

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], 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."

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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."

29. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' pperċepixxa li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit minnu, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn Frar tal-1994 u Mejju tal-2021, id-dħul totali tar-rikorrent kien ikun ta' madwar €75,358, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 93 u 94:

---

[18] 27.06.2019.
[19] 30.09.2016.

Sena	€
04.02.1994-31.12.1994	1104/12 * 11 = 1,012
1995-1998	1,104 x 4 = 4,416
1999-2003	1,656 x 5 = 8,280
2004-2008	2,760 x 5 = 13,800
2009-2013	3,220 x 5 = 16,100
2014-2018	3,450 x 5 = 17,250
2019-2020	6,000 x 2 = 12,000
2021	6,000/12 * 5 = 2,500
B'kollox	**€71,358**

Dan meta id-dħul attwali tar-rikorrent mill-fond fil-fatt kien ta' madwar €2,636.44[20], kif ġej:

Sena	€
04.02.1994-31.12.2003	18.63 x 10 = 186.30
2004-2009	37.27 x 5 = 186.35
2010-2012	185[21]x3=555

[20] Il-Qorti qiegħda taċċetta ċ-ċifri ndikati mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu wara li kkonfermat li huma korretti.
[21] Skont l-artikolu 1531Ċ(1) tal-Kodiċi Ċivili.

2013-2015	197.58[22]x3=592.74
2016-2018	203.14[23]x3=609.42
2019-2021 (komputazzjoni sal-31.05.2021)	209.64[24]x2=419.28 209.64/12 x 5 = 87.35
B'kollox	**€2,636.44**

(b) li l-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-rikorrent, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

30. Il-Qorti tafferma li d-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 dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

[22] Skont l-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kodiċi Ċivili, b'applikazzjoni taċ-ċifri riżultanti mill-indiċi tal-inflazzjoni, €185x810.16/758.58.
[23] Skont l-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kodiċi Ċivili, b'applikazzjoni taċ-ċifri riżultanti mill-indiċi tal-inflazzjoni, €185x832.95/758.58.
[24] Skont l-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kodiċi Ċivili, b'applikazzjoni taċ-ċifri riżultanti mill-indiċi tal-inflazzjoni, €185x859.63/758.58.

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-rikorrent 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. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Cauchi *v.* Malta**[25], liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sitta u tletin elf, tliet mija u sittin Euro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€36,360.78) wara li mis-somma ta' €75,358 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti 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, illum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, (ii) 20% stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u (iii) tnaqqis tal-kera attwalment perċepita tul is-snin. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tmint elef u mitt Euro (€8,100) pagabbli lir-rikorrent għat-telf non-pekunjarju soffert minnu, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat.

---

[25] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Deguara limitatament safejn dan talab li jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, u dan minħabba li filwaqt li huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mir-rikorrent, l-intimat Deguara xorta waħda għandu jipparteċipa fi proċeduri li l-mertu tagħhom hija l-kirja favur tiegħu;**
2) **Tiċħad it-tieni, it-tielet, is-sitt, u s-sebgħa eċċezzjoni mressqa mill-intimat Raymond Deguara;**
3) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni tal-intimat Deguara;**
4) **Fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni, tiddikjara li r-rikorrent imkien ma talab l-iżgumbrament tal-intimat Raymond Deguara mill-fond;**
5) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu.**
6) **Tilqa' dak iddikjarat fis-sitt talba tar-rikorrent, fis-sens li l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent ġie kkomputat sal-31 ta' Mejju, 2021;**
7) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [il-Kap. 69] ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (Kap. 319);**
8) **Tillikwida l-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ammont ta' sitta u tletin elf, tliet mija u sittin Euro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€36,360.78), flimkien mas-somma ta' tmint elef u mitt Euro (€8,100) bħala kumpens non-pekunjarju, u**

dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. 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