MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 516/2023 LM

Francis Chetcuti (K.I. nru. 0489955(M)) sija personalment u sija bħala mandatarju speċjali ta' ħuh imsiefer Carmel Chetcuti; Miriam Zammit (K.I. nru. 0770456(M)), Eugenio Chetcuti (K.I. nru. 0679758(M)); Joseph Chetcuti (K.I. nru. 0665061(M)), Maria Stella sive Marisa Cilia (K.I. nru. 0014265(M)); u Amanda Baker (K.I. nru. 0324295(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-13 ta' Ottubru, 2023 mir-rikorrenti **Francis Chetucti (K.I. nru. 0489955(M)) sija personalment u sija bħala manatarju speċjali ta' ħuh imsiefer Carmel Chetcuti; Miriam Zammit (K.I. nru. 0770456(M)), Eugenio Chetcuti (K.I. nru. 0679758(M)); Joseph Chetcuti (K.I. nru. 0665061(M)), Maria Stella sive Marisa Cilia (K.I. nru. 0014265(M)); u**

Amanda Baker (K.I. nru. 0324295(M)) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *ILLI l-esponeti huma s-sidien tal-fond bin-numru tnejn (2) fi Sqaq numru tlieta (3), Triq il-Kbira, Qormi, kif ereditat mill-ġenituri tagħhom mikri lil Joseph u Maria Concetta konjuġi Barbara; tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap. 69 fejn il-kera li kienet titħallas sa reċentement kienet ta' mitejn u erbgħa u erbgħin euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€244.58) kull sena; dan kollu kif diġà mistħarreġ u aċċertat fis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-14 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet* **Francis Chetcuti pro et noe et vs Joseph Barbara et** ***(Rik. Nru 106/22JG), li permezz tagħha l-kera ġiet awmentata għal erba' elef u seba' mitt euro (€4,700) fis-sena****;*
2. *ILLI tali kera kienet irriżorja u għadha baxxa wisq imqabbla mal-valur lokatizju reali tal-proprjetà, u għaldaqstant għandu jirriżulta ksur ta' l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. *Tiddikjara li ll-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tad-dar tnejn (2) fi Sqaq numru tlieta (3), Triq il-Kbira, Qormi, inkluż l-applikazzjoni tal-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap. 16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-ġenituri tagħhom, ai termini tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

ii. *Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti, bl-imgħaxijiet legali;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-26 ta' Ottubru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Jekk ir-rikorrenti qiegħdin jippretendu li seħħitilhom leżjoni anke fiż-żmien meta huma ma kinux sidien il-kera jeħtiġilhom iġibu prova li huma wirtu l-antekawża tagħhom b'eredità universali.*

2. *Safejn it-talbiet rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea huma wkoll infondati għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) għandhom għan leġittimu fl-interess pubbliku; u (iii) huma proporzjonali.*

3. *Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk* dato ma non concesso *kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni, tali ksur ma setax jipperdura wara li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom jew għall-antekawża tagħhom, inkluż bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

4. *Ukoll bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk dato ma non concesso kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni, tali ksur ma setax eżista qabel it-30 t'April 1987 skont ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Jannar, 2024, ġie maħtur i**l-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju**,** li ppreżenta r-rapport tiegħu fl-14 ta' Frar, 2024, u ħalfu fis-26 ta' Frar, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Frar, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

3. Jirriżulta li r-rikorrenti huma l-koproprjetarji tal-fond bin-numru tnejn (2) fi Sqaq numru tlieta (3), Triq il-Kbira, Qormi, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’] li huma wirtu mill-eredità tal-ġenituri tagħhom[1] [2], u kif mikri lil Joseph u Maria Concetta konjuġi Barbara. Missierhom Gerald Chetcuti, kien akkwista l-imsemmi fond permezz ta’ kuntratt notarili fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-21 ta’ Jannar, 1972,[3] u dan jgħidu r-rikorrenti matul iż-żwieġ ma’ martu Carmela Chetcuti. Gerald Chetcuti miet fl-24 ta’ Ottubru, 1996,[4] u permezz tat-testment tiegħu *unica charta* huwa ħalla lis-sebat uliedu Francis, Miriam mart Benny Zammit, Carmelo sive Charles, Maria Concetta sive Connie mart Paul Baker, Joseph, Eugenio, u Maria Stella sive Marisa mart Carmelo sive Charles Cilia, kollha aħwa Chetcuti, eredi universali tiegħu.[5] Martu Carmela Chetcuti mietet fit-23 ta’ Frar, 2004, u hija wkoll permezz tat-testment tagħha tat-12 ta’ Lulju, 2002, istitwiet lill-imsemmija wliedhom bħala eredi universali tagħha.[6] L-atti ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* ġew debitament iffirmati rispettivament fit-22 ta’ April, 1997,[7] u fit-30 ta’ Lulju, 2004.[8] Sussegwentement mietet it-tifla tagħhom Maria Concetta Baker fit-30 ta’ Novembru, 2012[9], u permezz tat-testment tagħha tas-27 ta’ Jannar, 1997, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius,[10] kellhom jirtuha t-tfal tagħha Aaron u Amanda Baker, iżda ġara li Aaron Baker miet qabel ommu fid-29 ta’ Mejju, 2009[11], u għalhekk ir-rikorrenti Amanda Baker baqgħet l-unika

[1] Ara testment ‘Dok. E’ *a fol.* 129.
[2] Ara testment ‘Dok. K’ *a fol.* 140.
[3] ‘Dok. A’ *a fol.* 124.
[4] ‘Dok. B’ *a fol.* 126.
[5] *Supra.*
[6] *Supra.*
[7] ‘Dok. F’ *a fol.* 131.
[8] ‘Dok. L’ *a fol.* 142.
[9] ‘Dok. M’ *a fol.* 144.
[10] ‘Dok. P’ *a fol.* 147.
[11] ‘Dok. Q’ *a fol.* 148.

eredi tagħha. Ir-rikorrenti jissottomettu li din il-kirja hija protetta permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, fejn sa ftit ilu l-kera kienet titħallas fl-ammont ta' €244.58 kull sena. Jgħidu li dan kollu kien ġie mistħarreġ mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fis-sentenza tiegħu tal-14 ta' Lulju, 2023, fl-ismijiet **Francis Chetcuti pro et noe et *vs.* Joseph Barbara et** (Rik. nru. 106/22JG), u saħansitra ikkonfermat wkoll fl-istess sentenza. Jirrilevaw li kien permezz ta' din is-sentenza tal-Bord, li l-kera llum ġiet awmentata għal €4,700 fis-sena, u jikkontendu li l-kera pagabbli kienet waħda irriżorja u baxxa meta mqabbla mal-valur lokatizju reali tal-fond. Ir-rikorrenti għalhekk isostni li għandu jinstab li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] kif trasposta fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi illi (a) jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li kien hemm ksur fil-konfront tagħhom, anki qabel ma huma saru sidien tal-fond, huma għandhom iressqu prova li huma l-eredi universali tal-antekawża tagħhom; (b) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti ta' ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma infondati għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 joperaw f'qafas legali, għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, huma fl-interess pubbliku, u huma proporzjonali; (ċ) bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, u *dato ma non concesso* li kien hemm ksur, dan ma setax ipperdura wara li l-antekawża tagħhom jew ir-rikorrenti stess kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom, permezz tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021; (d) bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, u *dato ma non concesso* li kien hemm ksur, dan ma setax seħħ qabel it-30 ta' April, 1987, a tenur tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Provi u riżultanzi

5. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Jannar, 2024, xehed bil-Malti bil-ġurament **Savio Borg**, rappreżentant tal-Uffiċju Elettorali, prodott mir-rikorrenti.[12] Huwa ppreżenta kopja tal-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Ottubru, 1951, fejn ingħataw in-numri ta' Triq il-Kbira, Sqaq nru. 3, ġewwa Ħal Qormi, u dan id-dokument ġie mmarkat bħala 'Dok. SB 1'.[13] Ippreżenta wkoll sommarju tar-Reġistri Elettorali ta' kull April minn Frar 1987 sa Ottubru 2023, fejn kienu jidhru l-persuni reġistrati bħala votanti fl-indirizz tal-fond in kwistjoni, u dawn ġew immarkati flimkien 'Dok. SB 2'.[14]

6. Waqt l-istess udjenza, xehed bil-Malti bil-ġurament **Joseph Barbara**, prodott mir-rikorrenti.[15] Irrileva li huwa għandu 76 sena u spjega li huwa kien daħal jirrisjedi fil-fond fl-1975. Qal li kien sar ktieb tal-kera u dak iż-żmien il-kera kienet ta' Lm60, u din kienet titħallas f'Jannar u f'Ġunju. Huwa esebixxa kopja tal-ktieb tal-kera li ġiet immarkata 'Dok. JB 1'.[16] Qal li l-fond kien krihulu ċertu Ġeraldu Chetcuti li ilu mejjet snin twal ilu, u minn dakinhar huwa baqa' jħallas kera lit-tfal tiegħu. Ix-xhud qal li llum il-kera kienet ta' €200 fis-sena, iżda wkoll spjega li wara proċeduri quddiem il-Bord, din kienet żdiedet u l-kumplament tal-kera awmentata kienet titħallas mill-Awtorità tad-Djar.

7. Permezz ta' nota ppreżentata fit-23 ta' Jannar, 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw is-segwenti dokumenti: (a) kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-21 ta' Jannar, 1972, li permezz tiegħu Gerald Chetcuti akkwista l-fond matul iż-żwieġ tiegħu ma' martu Carmela Chetcuti[17]; (b) kopja ta' estratt

---

[12] *A fol.* 16 *et seq.*
[13] *A fol.* 18.
[14] *A fol.* 27.
[15] *A fol.* 70 *et seq.*
[16] A *fol.* 76.
[17] *Supra.*

taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Gerald Chetcuti fl-24 ta' Ottubru, 1996[18]; (ċ) kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Gerald Chetcuti[19]; (d) kopja tar-riċerki testamentarji sigrieti ta' Gerald Chetcuti[20]; (e) kopja tat-testment *unica charta* ta' Gerald Chetcuti tat-13 ta' Ġunju, 1991[21]; (f) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' Gerald Chetcuti datat 22 ta' April, 1997[22]; (ġ) kopja tal-att ta' aġġustament tal-valuri tal-*causa mortis*[23]; (g) kopja ta' estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Carmela Chetcuti[24]; (għ) kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Carmela Chetcuti[25]; (ħ) kopja tar-riċerki testamentarji sigrieti ta' Carmela Chetcuti[26]; (h) kopja tal-aħħar testment ta' Carmela Chetcuti tat-12 ta' Lulju, 2002[27]; (i) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' Carmela Chetcuti tat-30 ta' Lulju, 2004[28]; (j) kopja tal-estratt miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Concetta Baker li mietet fit-30 ta' Novembru, 2012[29]; (k) kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi ta' Maria Concetta Baker[30]; (l) kopja tar-riċerki sigrieti ta' Maria Concetta Baker[31]; (m) kopja tat-testment ta' Maria Concetta Baker fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[32]; (n) kopja tal-estratt miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Aaron Baker, li miet fid-29 ta' Mejju, 2009,[33]; (o) kopja ta' prokura ta' Carmel sive Charlie Chetcuti favur ir-rikorrent Francis Chetcuti[34]; u (p) kopja ta' sentenza tal-Bord tal-14 ta' Lulju, 2023.[35]

---

[18] *Supra*.
[19] 'Dok. C' *a fol.* 127.
[20] 'Dok. D' *a fol.* 128.
[21] *Supra*.
[22] *Supra*.
[23] 'Dok. G' *a fol.* 133.
[24] 'Dok. H' *a fol.* 136.
[25] 'Dok. I' *a fol.* 137.
[26] 'Dok. J' *a fol.* 139.
[27] *Supra*.
[28] *Supra*.
[29] *Supra*.
[30] 'Dok. N' *a fol.* 145.
[31] 'Dok. O' *a fol.* 146.
[32] *Supra*.
[33] *Supra*.
[34] Dok. R' *a fol.* 149.
[35] 'Dok. RRB' *a fol.* 151.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** ppreżenta r-rapport tiegħu fl-14 ta' Frar, 2024, u ħalfu fis-26 ta' Frar, 2024.[36] Wara li ddikjara li huwa kien għamel aċċess fil-fond fil-15 ta' Jannar, 2024, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar antika fil-qalba ta' Ħal Qormi f'kantuniera ma' Triq il-Kbira u bil-bieb fl-isqaq. Huwa ddeskriva kif inhu mqassam il-fond, u rrileva li huwa strutturalment stabbli, anki il-finituri tiegħu. Qal li dan għandu kejl ta' madwar 95 m.k. u jinsab f'żona li skont is-*Central Malta Local Plan* hija waħda residenzjali u ta' konservazzjoni urbana. Qal li ma kienux irriżultaw permessi fir-rigward tal-imsemmi fond, skont tfittxija fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan filwaqt li stqarr li l-fond inbena qabel l-1967, u għalhekk huwa meqjus bħala '*legally established*'. Żied jgħid li l-istess fond huwa konformi mal-liġijiet sanitarji. Imbagħad iddikjara li għall-fini tal-istima tiegħu, huwa addotta il-*comparison method,* u spjega kif taħdem din il-metodoloġija. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjara li fl-opinjoni tiegħu, fis-sena 2021 il-fond kellu valur fuq is-suq liberu ta' €250,000.00, u dan filwaqt li elenka l-valuri lokatizji għas-snin bejn 1987 u 2021, it-tnejn inklużi.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn qiegħed isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma l-eredi universali tal-antekawża tagħhom, jekk qegħdin jippretendu li seħħ ksur fiż-żmien anki meta huma ma kienux sidien tal-kera. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li waħda mill-ulied tal-antekawża tar-rikorrenti, li b'eċċezzjoni ta' Amanda Baker stante li tiġi ommha, hija oħthom Maria Concetta Baker, kienet ġiet nieqsa u ħalliet

[36] *A fol.* 157A.

tliet kwarti (3/4) tas-sest 1/7 sehem indiviż tagħha b'użufrutt lil żewġha Paul Baker. Jissottometti li ma tressqet l-ebda prova li dan tal-aħħar huwa mejjet u jekk iva, allura min wirtu. Għalhekk jgħid li qiegħed jikkontendi li ma nġabitx prova sodisfaċenti dwar min għandu titolu ta' dan is-sehem. Iżda jgħid li min-naħa l-oħra jirriżulta li l-inkwilini rrikonoxxew lir-rikorrenti Amanda Baker bħala sid il-kera in kwantu għas-sehem ta' sest indiviż ta' ommha, u hekk ukoll ġie deċiż fis-sentenza tal-Bord tal-14 ta' Lulju, 2023. Minn dawn is-sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tgħid li jidher li għalkemm qiegħed jirrileva li ma jirriżultax sodisfaċentement ippruvat li s-sehem sħiħ ta' 1/7 tal-fond intiret mir-rikorrenti Amanda Baker mingħand ommha, huwa qiegħed jirrikonoxxi li l-provi juru li din tal-aħħar hija rikonoxxuta mill-inkwilini bħala waħda mis-sidien tal-kera u dan għamlu ukoll l-Bord. Il-Qorti tikkunsidra li jekk tassew ma saritx prova kif qed jitlob l-intimat Avukat tal-Istat, iżda jirriżulta b'mod inekwivoku li hija proprjetarja assoluta ta' 3/4 tas-sehem ta' 1/7 indiviż ta' ommha mill-fond, u ġaladarba hija ġiet rikonoxxuta bħala sid il-kera, mingħajr ma tirriżulta l-ebda kontestazzjoni għal dan min-naħa ta' missierha, hija għandha dritt tallega ksur fil-konfront tagħha u tal-antekawża tagħha, u titlob għad-danni riżultanti.

10. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, dawn tal-aħħar qegħdin jikkontendu li d-disposizzjonijiet tal-liġijiet speċjali tal-kera, inklużi dawk tal-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap. 16 qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom, u anki dawk tal-ġenituri tagħhom, kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

11. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

12. 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' kiri, 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 ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[37]

13. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li għalhekk kuntrarjament għal dak li jagħti

---

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

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.

14. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[38], 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".*[39]

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

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

---

[38] App. 8793/79, 21.02.1986.
[39] 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.

> *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)."*[40]

16. 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 1987 'il hawn, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u mill-antekawża tagħhom 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 l-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 sew miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom. Tikkunsidra li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Dan filwaqt li tqis ukoll li l-antekawża tar-rikorrenti u l-istess rikorrenti baqgħu fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza **Cassar v. Malta**[41], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf

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

sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li saħansitra jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

17. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[42]:

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

---

[42] 26.09.2006.

18. 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 ghall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

> *"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 *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)."*[43]

20. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lill-imsemmija rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif pretiż mill-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

21. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[44], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

---

[43] Cassar v. Malta, *Supra.*
[44] 29.04.2016.

"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 ....".

22. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[45], 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."

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[46] 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."

24. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnhom, tant hu hekk li kieku dan il-fond

[45] 27.06.2019.
[46] 30.09.2016.

inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, li hija d-data minn meta skont kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 jista' jiġi kkunsidrat li seħħ ksur, u l-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data meta ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021[47], li kif ukoll sewwa jsostni l-intimat Avukat tal-Istat, jipprovdu rimedju għar-rikorrenti, id-dħul kien ikun ta' madwar €117,833.60[48], u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 162:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	61.70x8=493.60
1988-1991	740x4=4960
1992-1996	1217x5=6085
1997-2001	2175x5=10,875
2002-2006	2774x5=13,870
2007-2011	5000x5=25,000
2012-2016	4518x5=22,590
2017-2020	6576x5=32,835
01.01.21 sa 28.05.21	625x5=3,125

[47] Ara l-artikolu 4 tal-Kap. 69.
[48] Ara l-valuri għas-snin kollha bejn dawn id-dati kif elenkati fl-istima peritali a *fol.* 193.

B'kollox	**117,833.60**

Dan meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €7,458.03[49], kif ġej:

Sena	€
01.05.87 sa 14.01.88	(Lm75/12x8.5=53) 123.46
15.01.88 sa 14.01.00	(Lm75x12=900) 2,096.44
15.01.00 sa 14.01.09	(Lm105x10=1050) 2,445.84
15.01.09 sa 14.01.20	244.58x11=2,690.38
15.01.21 sa 28.05.21	244.58/12x5=101.91
B'kollox	**7,458.03**

(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-rikorrenti, anki dawk tal-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li

[49] Ara kopja ktieb tal-kera a *fol.* 90 *et seq.*

jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u tal-imsemmi antekawża, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

25. 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 dejjem ġie senjalat li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

26. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom 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.

27. 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**[50], liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tmienja u ħamsin elf ħames mija tmienja u għoxrin Euro u disgħa u sebgħin ċenteżmu

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

(€58,528.79), wara li mis-somma ta' €117,833.60 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €35,350.08 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-antekawża tagħhom, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €16,496.70 stante li il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €7,458.03 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandu ikun 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

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tiegħu;**
2) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69, u dawk tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kodiċi Ċivili, wasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dawk tal-ġenituri tagħhom għat-tgawdija tal-fond, *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;**

3) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrenti solidalment fis-somma ta' tmienja u ħamsin elf ħames mija tmienja u għoxrin Euro u disgħa u sebgħin ċenteżmi (€58,528.79), flimkien ma' kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000.00), 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, jibgħat 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 kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u l-kumplament tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur