MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Lulju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 6/2023 LM

Mark Fredrick Gollcher (K.I. nru. 337464M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-9 ta' Jannar, 2023, mir-rikorrent **Mark Fredrick Gollcher (K.I. nru. 337464M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***35, ġia 6A, Three Churches Street, Ħal Balzan*** *li kien mikri lil Eric Schembri u l-mara tiegħu Josephine Schembri mis-sena elf disa' mija erbgħa u sebgħin (1974) sal-5 ta' Marzu elfejn tnejn u għoxrin (2022) soġġett għal kirja ta' ħames liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (LM5.50) fis-sena hekk kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera, hawn anness u mmarkata* ***Dokument A*** *liema kera għoliet għas-somma ta' mitejn u tliet Euro (€203.00).*

2. *Illi għandu jingħad illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***35, ġia 6A, Three Churches Street, Ħal Balzan*** *ai termini ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 4 ta' Ġunju, 2015, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, li abbażi tal-istess, ir-rikorrenti ġie assenjat porzjon tnejn, li fiha kien hemm kompriż il-fond in kwistjoni, anness u mmarkat* ***Dokument B.***

3. *Illi r-rikorrenti akkwista din il-proprjetà mis-suċċessjoni tal-mejjet missieru James G. Gollcher li miet nhar is-16 ta' Frar, 2014, li permezz ta' testment datat 23 t'Awwissu, 2007 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, innomina lil erba' uliedu Karin Xuereb, Karl Marius Gollcher, Erika Hili u Mark Fredrick Gollcher bħala eredi universali tiegħu, testament u dikjarazzjoni* causa mortis *datata 5 ta' Frar, 2015 annessi u mmarkati* ***Dokument C u D*** *rispettivament.*

4. *Illi missier ir-rikorrenti, James G. Gollcher, kien akkwista l-fond permezz ta' donazzjoni datata 21 ta' Ġunju, 1960, fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, fejn Emma Gollcher trasferiet lil James G.Gollcher il-blokka bini f'Ħal Balzan, Three Churches Street li kienet tikkonsisti f'ħamest idjar żgħar, inkluż il-fond in kwistjoni. Kopja tal-imsemmi kuntratt anness u mmarkat* ***Dokument E.***

5. *Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-inkwilin Schembri, għal kirja ta' LM5.50 liema kirja hija waħda irriżorja u ma setgħetx tiġi awmentata b'operazzjoni tal-liġijiet viġenti ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirriżulta mid-****Dokument F*** *hawn anness, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża tiegħu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu, 1914.*

7. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tliet snin b'mod proporzjonanli għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-aħħar awment li kien fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

8. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

9. *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-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

10. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019.***

11. *Illi ġialdarba r-rikorrenti sofra minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.*

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

13. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del*

resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li jirrigwardaw lil Malta 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. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jeżisti ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Casar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.*

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġust fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż l-oħra tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali* ***Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020.***

17. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)*** *nhar il-21 ta' Novembru, 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-*

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

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

19. *Illi r-rikorrenti jippretendi illi huwa għandu dritt jirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huwa sofra tul iż-żmien, sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

20. *Illi huwa għandu jirċievi d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali* ***Rikors Nru. 161/2019/1, fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES VS DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021*** *fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

21. *<u>Illi d-dannu kostituzzjonali li għandu jirċievi</u> huwa mill-10 t'Awwissu, 1987 <u>sal-5 ta' Marzu, tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022)</u> li hija d-data sa meta l-inkwilin kien qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni, b'kera irriżorja.*

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

I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti kienu taw lill-inkwilin dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond* ***35, ġia 6A, Three Churches Street, Ħal Balzan*** *u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet*

tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-liġi.*

IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Frar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-proprjetà ossia '35, ġja 6A, Three Churches Street, Ħal Balzan' tappartjeni lilu;

2. Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji mogħtija lilu bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorment l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda*;*

6. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perijodi li l-istess rikorrent ma kellu ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

7. Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perijodu ta' minn meta r-rikorrent seta' beda jkollu jedd li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u mhumiex jiġu mittiefsa;

*8. Illi bla ħsara għas-suespost, mil-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

9. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid

u tal-kerrej. Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skont l-artikolu 4A(8) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

*12. Bla ħsara għall-premess u b'referenza għal fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jiġi eċċepit li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

*13. Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sanċit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;*

14. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso *li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

*15. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrent qiegħed jagħmel referenza għall-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, jiġi eċċepit li ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Sabiex ir-rikorrent ikun jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedemu Libertajiet Fondamentali, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fqu bażi ta'* 'like with like'*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrent tapplika indiskriminatament għal kull kirja residenzjali li daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa ġie żvantaġġat meta mqabbel ma' ħaddieħor, għaliex dak il-ħaddieħor u ċioe sidien li għandhom proprjetà b'kirja residenzjali protetta ġew u qegħdin jiġu trattati eżattament bħalu. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-*

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, ma jirriżultax ċar x'ried ifisser ir-rikorrenti bil-kliem fil-premessa enumerata 14 tar-rikors promotur u ċioe '**b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009** jilledi d-drittijiet kostituzzjonali għat-tgawdija ta' proprjetà immobbli kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea (...)'. *(Enfasi miżjuda mill-esponent). Għaldaqstant l-esponent jirriserva li jressaq aktar eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ. In oltre, dak li jilmenta minnu r-rikorrent ma jammontax għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent;*

17. Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, isegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

18. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

19. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti <u>d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 jew sad-data ta' meta ntemmet il-kirja in kwistjoni, skont liema data tiġi l-ewwel.</u>

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

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 tiegħu."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-8 ta' Frar, 2023, ġiet maħtura l-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fl-4 ta' April, 2023, u ħalfitu fl-14 ta' April, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

3. Jirriżulta li r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond numru 35, ġia 6A, Three Churches Street, Ħal Balzan [minn issa 'il-fond'], liema fond kien ilu mikri lil ċertu Salvu Schembri sa mis-sena 1974. Ir-rikorrent spjega li n-neputi ta' Schembri daħal fil-kirja tal-fond flimkien mal-mara tiegħu, iżda l-fond ġie vvakat f'Marzu tal-2022, bir-riżultat li fil-preżent m'hemm ħadd jgħix fih. Ir-rikorrent spjega li l-kera li kienu jħallsu l-inkwilini għall-fond kienet tammonta għal LM5.50 fis-sena, għalkemm il-kera żdiedet xi ftit bis-saħħa tal-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrent spjega l-provenjenza tal-fond, li ġej mis-suċċessjoni ta' missieru li ġie nieqes fis-sena 2014, u li ħalla lill-erba' uliedu eredi tiegħu, għalkemm dan il-fond mess lir-rikorrent permezz ta' att ta' diviżjoni tal-4 ta' Ġunju, 2015. Ir-rikorrent qal li minħabba t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera viġenti tul is-snin, il-familja tiegħu qatt ma setgħet tikri l-fond skont il-kirjiet tas-suq, u minkejja li l-Att X tal-2009 jaħdem b'tali mod li l-kera togħla kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni, din iż-żieda fil-kera xorta waħda mhijiex ġusta u ma toħloq l-ebda proporzjonalità bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrent qal li dan jammonta għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Żied jgħid li l-livell baxx ta' kera, l-isproporzjon bejn il-ħarsien tal-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u l-inċertezza dwar meta s-sidien ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond tagħhom, ifissru li ma kien hemm ebda proporzjonalità jew *fair balance*

fir-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilini. Permezz tat-talbiet tiegħu lil din il-Qorti, ir-rikorrent talab li jiġi ddikjarat li l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Schembri, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u qal li għal dan huwa għandu jingħata rimedju. Talab ukoll li jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, talli ma nżammx proporzjon u bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens u d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnu, u għall-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

4. L-intimat Avukat tal-Istat, fir-risposta tiegħu wieġeb li preliminarjament, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, kif ukoll prova li turi li l-fond in kwistjoni kien suġġett għal kirja protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'każ li jirriżulta li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji li tagħti l-liġi, din il-Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorment l-ilmenti tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat qal li t-talbiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u żied jgħid li jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jistax jinstab li hemm ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja, stante li din hija riżultat ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin. Eċċepixxa wkoll li m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għall-perijodi li matulhom ir-rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-kera. L-intimat Avukat tal-Istat għamel riferiment għad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u qal li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Żied jgħid li d-

disposizzjonijiet tal-liġi viġenti għandhom għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi; huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni soċjali; u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tas-soċjetà b'mod ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ma jistax jingħad li hemm ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, minħabba fil-mekkaniżmu introdott li jipprovdi għal żieda fil-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ma jista' jinstab l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għaliex l-liġijiet tal-kera huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Żied jgħid li fi kwalunkwe każ, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Eċċepixxa wkoll li m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex m'hemm l-ebda diskriminazzjoni.[1] L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li, jekk din il-Qorti ssib li hemm il-leżjoni li qiegħed jilmenta dwarha r-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħrajn mitluba minnu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li jekk din il-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u jiġi stabbilit li għandu jkun hemm ħlas ta' kumpens jew danni, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data minn meta l-fond sar jappartjeni lir-rikorrent sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

<u>Provi u riżultanzi</u>

5. Flimkien mar-rikors promotur tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta: (i) l-*affidavit* tiegħu[2]; (ii) kopja tal-ktieb tal-kera[3]; (iii) kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni

---

[1] Ir-rikorrent ma qanqal l-ebda lanjanza f'dan is-sens fir-rikors promotur, u għalhekk din l-eċċezzjoni ma ssibx applikazzjoni għal-lanjanzi sollevati mir-rikorrent.

[2] *A fol.* 7 tal-proċess.

[3] *A fol.* 9 *et seq.* tal-proċess.

tal-4 ta' Ġunju, 2015 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa[4]; (iv) kopja tat-testment ta' James Gustav Gollcher, datat it-23 t'Awwissu, 2007 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa[5]; (v) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' James Gustav Gollcher, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-5 ta' Frar, 2015[6]; (vi) kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 1960, fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon fejn James Gustav Gollcher akkwista l-fond in kwistjoni mingħand Emma Gollcher[7]; (vii) kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll.[8]

6. Ir-rikorrent **Mark Fredrick Gollcher**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa l-proprjetarju tal-fond li kien mikri lil Salvu Schembri mis-sena 1974 sal-5 ta' Marzu, 2022, suġġett għall-kirja ta' LM5.50 fis-sena. Żied jgħid li huwa akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat l-4 ta' Ġunju, 2015 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, u abbażi tal-istess kuntratt, huwa ġie assenjat porzjon numru 2, li fih kien hemm kompriż il-fond. Spjega li missieru James Gustav Gollcher, permezz ta' testment tat-23 t'Awwissu, 2007 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, innomina lilu u lil ħutu Karin Xuereb, Karl Marius Gollcher u Erika Hili bħala eredi universali tiegħu. Żied jgħid li dan il-fond ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u d-debita taxxa ġiet imħallsa. Qal li missieru James G. Gollcher kien akkwista l-fond permezz ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 1960, fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, fejn Emma Gollcher ittrasferiet lil James G. Gollcher il-blokka bini f'Ħal Balzan, fi Three Churches Street, li kienet tikkonsisti f'ħamest idjar żgħar, waħda minnhom il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Kompla jgħid li l-fond kien mikri lill-inkwilin Schembri b'kera ta' LM5.50 fis-sena, u din il-kera ma setgħetx tiġi awmentata minħabba f'dak li

[4] *A fol.* 18 tal-proċess.
[5] *A fol.* 27 tal-proċess.
[6] *A fol.* 32 tal-proċess.
[7] *A fol.* 52 tal-proċess.
[8] *A fol.* 55 tal-proċess.

jipprovdi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li dan mhux fond dekontrollat, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ġew mibdula xi ftit bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrent żied jgħid li l-inkwilini, permezz ta' ittra tal-5 ta' Marzu, 2022, ivvakaw mill-fond in kwistjoni, u għalhekk preżentement m'hemm ħadd jgħix fih. Qal ukoll li l-liġjiet antiki tal-kera kisru d-drittijiet kostituzzjonali tiegħu u m'hemmx dubju li huwa sofra danni kbar minħabba f'din il-leżjoni. Spjega li huwa ma kellu ebda għażla oħra biex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess, u huwa ma xtaqx ibiegħ il-fond għaliex dejjem ittama li xi darba jkun jista' jikri l-fond bil-prezz tas-suq. Qal li hu u l-familjari tiegħu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal dan. Ir-rikorrent qal li hu u l-familjari tiegħu qablu, qatt ma rċevew kera ġusta fis-suq għal dan il-fond, u għalhekk għadhom ibatu l-effetti tal-liġi sallum. Hawnhekk ir-rikorrent għamel riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, li fid-deċiżjonijiet tagħha ddikjarat kemm-il darba li huwa l-Gvern li għandu obbligu jipprovdi akkomodazzjoni soċjali lil min jeħtiegħa, u s-sidien ta' fondi li qegħdin jintużaw għal dan l-iskop, għandhom dritt jirċievu kera ekwivalenti għar-rati tas-suq. Qal li l-liġijiet tal-kera kif inhuma, qegħdin iċaħħdu lis-sidien mill-proprjetà tagħhom, peress li huma mhumiex jirċievu kera adegwata għat-teħid ta' ħwejjiġhom, u dan qiegħed jikkawża sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qal li huwa għandu dritt jirċievi danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u l-fatt li huwa qatt ma rċieva kumpens ġust huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, u huwa għalhekk li huwa kellu jistitwixxi dawn il-proċeduri.

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, **Marie Louise Caruana Galea** ġiet inkarigata sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sat-28 ta' Mejju, 2021 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond fl-14 ta' Frar, 2023. Qalet li l-fond jikkonsisti f'*maisonette* fl-ewwel sular, sovrastanti proprjetà ta' terzi, bl-arja tagħha, mibnija fil-bidu tas-seklu għoxrin, u b'kejl kumulattiv intern ta' madwar 81 metru kwadru. Spjegat li l-fond għandu struttura b'ħitan tal-ġebel, u b'soqfa tax-xorok tal-ġebel u t-travi tal-ħadid. Qalet li l-finituri huma fi stat medjokri, u jikkonsistu f'madum stil terrazzo u taċ-ċeramika, b'aperturi esterni tal-injam u tal-aluminju. Qalet li l-fond fih servizzi funzjonabbli. Ikkonstatat li l-fond jinsab f'Żona Residenzjali, u li skont il-pjan lokali, din iż-żona għandha tibqa' waħda prinċipalment residenzjali, mingħajr il-potenzjal ta' xi użu ieħor. Qalet li l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, f'żona fejn l-għoli permissibbli huwa ta' żewġ sulari, u mill-*Mapserver* tal-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta li l-fond jinsab adjaċenti ma' proprjetajiet skedati, u għalhekk kull żvilupp li jista' jaffettwa d-dehra ta' barra tal-fond, kif ukoll kull żvilupp li jirriżulta f'żieda fl-għoli tal-bini huwa limitat ħafna, filwaqt li minħabba d-daqs tiegħu, il-fond m'għandux il-potenzjal li jinqasam f'*units* addizzjonali. Qalet li huwa għalhekk li l-fond ser jiġi vvalutat bħala *maisonette* fl-ewwel sular bl-arja tiegħu, mingħajr potenzjal ta' żvilupp addizzjonali ħlief għal alterazzjonijiet limitati għal skop ta' miljorament, u biex jitjieb l-ispazju intern billi jiġu evitati ambjenti passaġġi. Qalet li l-istat tal-finituri huwa wieħed medjokri, u li dawn għandhom bżonn *refurbishment.* Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija li ntużat minnha sabiex ivvalutat il-fond, u stabbiliet li l-valur lokatizju tal-fond preżentement, mingħajr ma jsiru fih ebda miljoramenti, huwa ta' €700 fix-xahar jew €8,400 fis-sena. Qalet ukoll li l-valur tal-fond fis-suq

miftuħ huwa ta’ mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000), u l-valur lokatizju tiegħu kien ta’ elf Euro (€1,000) fis-sena 1987, u sebat elef Euro (€7,000) fis-sena 2017.

8. Il-kontro-eżami tar-rikorrent **Mark Fredrick Gollcher** sar waqt l-udjenza tad-19 ta’ Mejju, 2023[9], fejn ir-rikorrent spjega li l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri fil-preżent jinsab vojt, għalkemm żied jgħid li sal-5 ta’ Marzu, 2022 dan kien mikri lil Salvu Schembri, u warajh daħal jgħix fil-fond in-neputi tiegħu Eric flimkien ma’ martu Josephine. Qal li meta huwa nforma lil Josephine Schembri li kien ser jiftaħ dawn il-proċeduri, din ma riditx li tkun involuta fi proċeduri legal, u għalhekk huwa kien offrielha s-somma ta’ ħamest elef Euro (€5,000) bħala kumpens għal xi xogħol li kienet għamlet fil-fond, u b’hekk din żgumbrat mill-post. Ir-rikorrent ikkonferma li huwa qatt ma fetaħ proċeduri kontra l-inkwilini għall-awment fir-rata tal-kera, u li dawn min-naħa tagħhom qatt ma talbu li jsiru tiswijiet fil-fond.

9. Permezz ta’ nota tat-22 ta’ Mejju, 2023[10], ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-iskrittura privata datata l-5 ta’ Marzu, 2022, li tindika li l-inkwilina Josephine Schembri kienet irċeviet is-somma ta’ ħamest elef Euro (€5,000) bħala kumpens għal xi xogħol ta’ tiswija straordinarja li kienet għamlet fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u fejn l-inkwilina ppromettiet li tivvaka l-fond.

10. Waqt l-udjenza tat-8 ta’ Marzu, 2024, xehdet **Josephine Schembri**[11], li qalet li hija bdiet tgħix fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri fl-10 ta’ Ottubru, 1989, flimkien ma’ Eric Schembri, li dak iż-żmien kien l-għarus tagħha. Kompliet tgħid li fil-fond kienu joqogħdu wkoll in-nanniet ta’ Eric, iżda spjegat li kien sar kuntratt ġdid magħha u ma’ Eric għall-kiri tal-fond. Qalet li hija żgumbrat mill-

[9] *A fol.* 101 tal-proċess.
[10] *A fol.* 107 tal-proċess.
[11] *A fol.* 126A tal-proċess.

fond għaliex il-kera kienet ser togħla, u hija tħallset l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) għaliex hija kienet għamlet xi xogħol fil-fond, fosthom tiswija tal-bejt.

Konsiderazzjonijiet legali

11. B'riferiment għall-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tirrileva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħti riassunt tal-provenjenza tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u jispjega b'liema mod il-fond in kwistjoni pprevjena lir-rikorrent permezz ta' att ta' diviżjoni ppubblikat fl-4 ta' Ġunju, 2015. L-intimat Avukat tal-Istat jgħid li qabel il-pubblikazzjoni ta' dan l-att ta' diviżjoni, ir-rikorrent kellu biss is-sehem ta' kwart indiviż mill-fond. Il-Qorti tqis li dan ir-riassunt jammonta għal rikonoxximent mill-intimat Avukat tal-Istat tal-fatt li r-rikorrent għandu titolu validu fuq il-fond. Il-Qorti tinsab sodisfatta bil-kwalità tal-provi miġjuba, u tirrikonoxxi li l-fond ilu fil-familja tar-rikorrent sa mis-sena 1960. M'hemmx dubju lanqas, mill-prova tal-ktieb tal-kera esebit in atti, li l-fond kien suġġett għal kirja protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u s-sidien tal-fond kienu jirċievu kera irriżorja għall-fond. Għaldaqstant tqis li l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat mhumiex ġustifikati, u sejrin jiġu miċħuda.

12. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rikorrent ma ressaq l-ebda talba sabiex jiġi ddikjarat ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk l-eċċezzjoni li l-liġi li qiegħda tiġi attakkata b'dawn il-proċeduri hija mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'], m'għandha l-ebda applikazzjoni fil-proċeduri odjerni. Għalhekk ukoll lanqas ma jreġu l-argumenti tal-intimat Avukat tal-Istat

dwar jekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandux japplika, in vista tal-fatt li dan mhux każ ta' teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà tar-rikorrent, iżda huwa biss forma ta' kontroll fl-użu tagħha. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet sejrin jiġu miċħuda.

13. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li din il-Qorti għandha tiddeklina milli tieħu konjizzjoni ta' dan l-ilment kostituzzjonali, għaliex ir-rikorrent naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li l-ilment tar-rikorrent kif miġjub quddiem din il-Qorti, ma jistax jiġi ppreżentat quddiem qorti jew tribunal ieħor, għaliex it-talba tiegħu hija għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu u għal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-kumpens u d-danni riżultanti. Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea'] u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati lmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ukoll għandha tiġi miċħuda.

14. Ir-rikorrent jilmenta li konsegwenza tal-liġijiet viġenti li jirregolaw il-kera, huwa kien kostrett li jibqa' jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li ma tirrispekkjax il-valuri lokatizji tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan l-istat ta' fatt wassal għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Tqis 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 l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

16. 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 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.[12]

17. 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, u għalhekk l-ewwel element jinsab sodisfatt.

18. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali huwa wieħed mill-għanijiet li għandu jaqdi l-Istat sabiex

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

jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest 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 l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

19. Huwa it-tielet element, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li wassal għall-ilment prinċipali sollevat mir-rikorrent.

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[13], 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".*[14]

21. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-ilment dwar 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*

[13] App. 8793/79, 21.02.1986.

[14] 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.

> *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."*[15]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali tal-fond mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, is-sena meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u anki tenut kont tal-valur lokatizju annwali tal-fond fis-sena 2021, li hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; 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, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni.

22. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni fil-fatt illum jinsab f'idejn ir-rikorrent, u l-aħħar persuna li kienet tgawdi l-kirja fil-fatt telqet mill-fond fl-2022. Imma xorta waħda r-rikorrent għandu dritt għal kumpens għas-snin kollha li matulhom huwa kien imċaħħad minn ħwejġu, filwaqt li ma kienx qiegħed jirċievi kumpens adegwat għal dan it-teħid. Dan meta ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għal dan l-indħil min-naħa tal-Istat, u għalhekk inħolqot sitwazzjoni ir-rikorrent bħala sid, waħdu, u għal bosta snin ġarr il-piż tal-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali lill-inkwilini, meta dan l-obbligu kien jinkombi fuq l-Istat, sabiex b'hekk, a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

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

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ir-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond.

23. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu. Il-Qorti qiegħda tippreċiża li l-perijodu ta' żmien li qiegħed jiġi kkunsidrat għall-fini tal-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jiġi likwidat, huwa dak bejn l-1987, meta bdiet il-leżjoni, anki jekk dak iż-żmien il-fond kien għadu proprjetà ta' missier ir-rikorrent, u s-sena 2021, li hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rikorrent sar sid tal-intier tal-fond fl-4 ta' Ġunju, 2015, u għalhekk għall-perijodu bejn l-1987 u l-2015 huwa kellu biss is-sehem ta' kwart indiviż tal-fond. Il-Qorti tirrileva wkoll li f'dan il-każ qiegħda tikkonsidra s-snin li matulhom kien għadu ħaj missier ir-rikorrent minħabba li huwa meqjus li ladarba l-fond għadda għand ir-rikorrent b'titolu ta' suċċessjoni, iż-żmien li l-fond kien tal-antekawża tiegħu, għandu jitqies bħala żmien li fih kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali, u telf ta' introjtu għall-patrimonju li eventwalment ir-rikorrent wiret parti minnu.

24. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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*

[16] 29.04.2016.

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 ....".

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi,

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

27. 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-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku tħallew jikru il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwalment perċepit minnhom, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u t-28 ta' Mejju, 2021 meta ġew istitwiti l-proċeduri odjerni, id-dħul totali tar-rikorrent kien ikun ta' madwar €52,127.42, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 95:

[17] 27.06.2019.
[18] 30.09.2016.

Sena	€
1987-1991 (Il-komputazzjoni għas-sena 1987 qiegħda ssir fuq it-tmien xhur bejn l-1.5.1987 u l-31.12.1987)	€667 / 4 = €167 €1,000 x 4 = €4000 / 4 = €1,000 Total għal dan il-perijodu €1,167
1992-1996	€1,500 x 5 = €7,500 / 4 = €1,875
1997-2001	€2,250 x 5 = €11,250 / 4 = €2,812.50
2002-2006	€3,500 x 5 = €17,500 / 4 = €4,375
2007-2011	€4,375 x 5 = €21,875 / 4 = €5,468.75
2012-2014	€4,550 x 3 = € 13,650 / 4 = €3,412.50
2015-2016	€4,550 x 2 = €9,100
2017-2020	€7,000 x 3 = €21,000
01.01.2021-28.05.2021	€7,000/12 = €2,916.67
B'kollox	**€52,127.42**

Dan meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €1,474.67, kif ġej:

Sena	€
1987-2009 (Il-komputazzjoni għas-sena 1987	€12.81 / 12 x 8 = €8.54/4 = €2.14

ser tinħadem fuq tmien xhur mill-01.01.1987 sal-31.12.1987)	LM5.50 pari għal €12.81 x 21 = €269.01 / 4 = €67.25 B'kollox €69.39
2010-2012	€185 x 3 = €555 / 4 = €138.75
2013-2015	€198 x 3 = €594 / 4 = €148.50
2016-2018	€203.80 x 3 = €611.40
2019-2020	€209.64 x 2 = €419.28
01.01.2021-28.05.2021	€209.64 / 12 x 5 = €87.35
B'kollox	**€1,474.67**

31. 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.

32. 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.

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

34. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat li fid-deċiżjoni **Marshall and Others v. Malta**[19], il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."*

35. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Cauchi *v.* Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-Qorti

---

[19] QEDB, 11.02.2020.

Kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf, seba' mija u sittax-il Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€27,716.65) huwa xieraq u suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €52,127.42 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti fis-sehem tiegħu ta' kwart indiviż sal-2015, u l-intier wara Ġunju tal-2015, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €15,638.27 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €7,297.83 għaliex il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) tnaqqis ta' €1,474.67 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' tliet elef u disa' mitt Euro (€3,900)[20] huwa kumpens adegwat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, it-tmien, it-tnax, it-tlettax, l-erbatax, il-ħmistax, is-sittax, is-sbatax, it-tmintax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent, u tiddikjara li l-fatti kif esposti minnu u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw lill-inkwilin dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel**

[20] €300 x 28 / 4 u €300 x 6.

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent fl-ammont ta' wieħed u tletin elf, sitt mija u sittax-il Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€31,616.65) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent l-ammont kif likwidat, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

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