MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 340/2023 LM

Anna Apostolopoulos (K.I. nru. 520663(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Carmel Sive Charles Galea (K.I. nru. 0686043(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-23 ta' Ġunju, 2023, mir-rikorrenti **Anna Apostolopoulos (K.I. nru 520663(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi Anna Apostolopoulos hija l-proprjetarja tal-appartament bl-isem Bradford, (ġia bla numru, illum bin-numru uffiċjali 20), Triq San Albert, Gżira u dan hekk kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni datat id-19 ta' Jannar 1985 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. A****;*

2. *Illi l-fond hawn fuq ċitat jinsab miżmum mill-intimat Carmel sive Charles Galea b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess intimat ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi l-fond in kwistjoni ġie mikri lill-intimat Carmel sive Charles Galea permezz ta' kuntratt ta' kiri datat il-1 ta' Marzu 1975 bil-kera ta' mitt lira (Lm 100) fis-sena ekwivalenti għal ċirca Eur 233;*

4. *Illi l-ammont f'kera li titħallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wieħed irriżorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispozizzjonijiet ġew mibdula bi ftit u b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009;*

5. *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 tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Artikolu 39 Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;*

6. *Illi minkejja l-iżviluppi leġislattivi permezz tal-Att XXIV tal-2021, id-drittijiet fundamentali ta' Anna Apostolopoulos ġew leżi u dana minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tagħha u l-interess soċjali. Di fatti ġie ikkreat piż eċċessiv fuq Anna Apostolopoulos u dan konsegwenza fost oħrajn tal-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;*

7. *Illi sas-sena 2021, Anna Apostolopoulos ma kellhiex rimedju effettiv u dritt ta' smigħ xieraq ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum;*

8. *Illi skont ġurisprudenza nostrana ġiet ikkristallizzata l-pożizzjoni rigwardanti l-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera* in vigore *sa qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ f'Ġunju 2021, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġjiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, fosthom minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawża fl-ismijiet* ***Marie Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** *deċiża nhar il-25 ta' Marzu 2021 (Rik 219/2019);*

9. *Illi peress li ġiet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit, ir-rikorrenti m'għandha l-ebda dritt tirrifjuta li ġġedded din il-kirja;*

10. *Illi b'dan il-mod, il-kirja viġenti tal-proprjetà tal-appartament bl-isem Bradford, (ġia bla numru, illum uffiċjali 20), Triq San Albert, Gżira, kif limitata mil-Liġijiet ta' Malta għal snin sħaħ, hija leżiva tad-drittijet fundamentali ta' Anna Apostolopoulos kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;*

11. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;*

12. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-istess fond, u sas-sena 2021, ma kellhiex l-opportunità li tirċievi possibbli redditu reali fir-rigward tal-istess proprjetà;*

13. *Illi l-intervent leġislattiv in diżamina illeda d-dritt tar-rikorrenti li taffettwa t-trasferiment liberu tal-proprjetà tagħha u kiser il-principju tal-proporzjonalità;*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali;*

15. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni prekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati, jew min minnhom, kawża tal-leżjoni li qed issofri u ilha ssofri għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid, salv kull rimedju ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

1. ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);***

2. ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti***

b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia *ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni filwaqt li ma ngħatax dritt għal smigħ xieraq lir-rikorrenti;*

3. ***Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;***
4. ***Tikkundanna lill-intimati, jew minn minnhom, iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.***
5. ***Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inkluż billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Carmel sive Charles Galea ma għandux jibqa' jistrieħ fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, sabiex ikompli jokkupa l-fond bl-isem Bradford, (ġia bla numru, illum bin-numru uffiċjali 20), Triq San Albert, Gżira.***

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati in subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata."

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

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti jeħtiġilha tipprova li teżisti kirja bejnha u bejn l-intimat Galea u li tali kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
2. *Illi sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali.*

3. *Illi, bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perijodu wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati.*

4. *Illi, bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perijodu qabel it-30 t'April 1987 u dan skont ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319.*

5. *Illi sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li d-dritt ta' smigħ xieraq jista' jiġi nvokat biss b'referenza għal proċeduri ġudizzjarji fejn ikun ġie jew ikun qed jiġi determinat xi dritt jew obbligu ċivili.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Carmel sive Charles Galea (K.I. numru 0686043(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Galea'], li ġiet ippreżentata fil-4 ta' Awwissu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti trid tipprova għall-għanijiet tal-liġijiet fiskali, li saru d-denunzji kollha rilevanti.*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu l-esponenti jissottometti li ilu jabita fil-fond* de quo *għal snin twal sa minn ferm qabel l-1995 u l-fond kien ingħata lilu b'titolu ta' kera mill-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti.*

3. *Fi kwalunkwe każ, l-esponenti qatt ma kellu problemi ma' sid il-kera u dejjem ħallas il-kera dovuta fil-ħin u sempliċiment eżerċita l-jeddijiet li tagħtih il-liġi.*

4. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotta, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta. Fuq kollox* "il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin". *(fn. 1 Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim*

Ministru et, Nru. 15/2008/1, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012). L-esponenti żgur li m'għandu ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma jista' jkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw.

5. *Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jkun ikkundannat talli ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-Istat.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-20 ta' Ottubru, 2023, ġie maħtur **il-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Novembru, 2023 u ħalfu fil-21 ta' Diċembru, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Lulju, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti u mill-intimat Galea rispettivament.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta mill-att ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar, 1985, magħmul fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[1], li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament bl-isem 'Bradford', illum bin-numru uffiċjali għoxrin (20), f'Triq San Albert, Gżira, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], u liema fond jinsab mikri lill-intimat Galea b'kirja regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-

[1] Kopja 'Dok. A' *a fol.* 6.

rikorrenti tgħid li din il-kirja kienet saret permezz ta' skrittura tal-1 ta' Marzu, 1975, fejn kienet soġġetta għall-ħlas ta' kera ta' mitt Liri Maltin (Lm100) fis-sena ekwivalenti għal mitejn u tlieta u tletin Euro (€233). Hija ssostni li din il-kera li titħallas, hija waħda irriżorja meta pparagunata mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tallum. Tikkontendi li l-protezzjoni li għandu l-inkwilin taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u dawk tal-Att X tal-2009, mhumiex ġusti u ma joħolqux bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tagħha u dawk tal-intimat Galea. Tgħid li dan iwassal għal ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u 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']. Ir-rikorrenti ssostni li minkejja l-iżviluppi leġiżlattivi li seħħew permezz tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, iċ-ċirkostanzi tagħha baqgħu l-istess, u hija qiegħda ssofri minn piż eċċessiv, riżultat tal-inċertezza dwar it-teħid lura tal-fond, tan-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, taż-żieda fil-livell tal-għajxien fil-pajjiż f'dawn l-aħħar deċenni, u tal-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Tgħid li sas-sena 2021 hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv u dritt għal smigħ xieraq skont l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, billi ma kellha l-ebda possibilità li żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tallum. Hija tirrileva li l-ġurisprudenza tal-Qrati kkonfermat l-inkostituzzjonalità tal-liġijiet tal-kera li kienu fis-seħħ qabel l-emendi leġislattivi ta' Ġunju 2021, *ossia* il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009. Tgħid li peress li ġiet imposta relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, hija m'għandha l-ebda dritt li tirrifjuta li ġġedded il-kirja, li tikkontendi li hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 6 tal-istess. Ir-rikorrenti tilmenta li saħansitra teżisti diskriminazzjoni, għaliex sidien oħra li ma

krewx qabel l-1995, għandhom id-dritt *ai termini* tal-Att XXXI tal-1995, li jirrifjutaw li jġeddu l-kirja fl-għeluq tat-terminu patwit, u jistgħu ukoll jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kera tiżdied. Tgħid li kif inhi l-liġi llum, m'hemm l-ebda tama reali li xi darba hija ser tieħu lura l-pussess tal-fond, u dan fejn sas-sena 2021 ma kellha l-ebda opportunità li tirċievi redditu reali minnu. Għalhekk tgħid li hija għandha tirċievi danni pekunjarji, iżda anki danni morali, u bl-imgħaxijiet kontra l-intimati jew min minnhom, sabiex jagħmlu tajjeb għall-ksur li hija sofriet u għadha ssofri. Għalhekk hija qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-fatti kif esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, li tagħmel parti mil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Titlob sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji li hija sofriet riżultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali bil-fatti kif esposti, u anki peress li ma ntlaħaqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minħabba r-relazzjoni sfurzata *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, u anki għaliex il-kera ma tirriflettix is-suq, u anki il-valur lokatizju tal-fond, u billi wkoll ma ngħata l-ebda smigħ xieraq lilha. Titlob sabiex jiġu likwidati l-imsemmija kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, filwaqt li l-intimati jew min minnhom jiġu ordnati jħallsu l-ammont hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni sad-data tal-pagament effettiv. Fl-aħħarnett ir-rikorrenti titlob lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tikkunsidra xierqa sabiex tassigura li jiġu mħarsa d-drittijiet fundamentali tagħha kif garantiti mill-Konvenzjoni, anki billi tiddikjara li l-intimat Galea ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-emendi tal-Att X tal-2009, u dawk tal-artikolu

1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex ikompli jokkupa l-fond. Tgħid li l-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-intimati.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandha ġġib prova li tassew hemm kirja bejnha u l-intimat Galea, u li din hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, iżda wkoll id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali, u huma proporzjonali; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġi milqugħa fir-rigward tal-perijodu wara t-28 ta' Mejju, 2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 għaliex dan ħoloq proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati; (d) it-talbiet tal-imsemmija rikorrenti wkoll ma jistgħux jintlaqgħu għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319; (e) safejn it-talbiet tar-rikorrenti jirrigwardaw l-allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, dawn ukoll huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex id-dritt għal smigħ xieraq jista' biss jiġi nvokat fi proċeduri ġudizzjarji fejn ikun ġie jew qiegħed jiġi deċiż xi dritt jew obbligu ċivili; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjeż.

6. L-intimat Galea jeċċepixxi dan li ġej: (a) ir-rikorrenti għandha turi li d-denunzji kollha rilevanti kienu saru *ai termini* tal-liġijiet fiskali; (b) huwa ilu jgħix fil-fond għal snin twal, u saħansitra ferm minn qabel l-1995 wara li l-imsemmi fond kien ingħata lilu b'titolu ta' kirja mill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti; (ċ) huwa qatt ma kellu problemi ma' sid il-kera, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin, u huwa kien ħaddem il-jeddijiet tiegħu skont il-liġi; (d) huwa mhux il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, stante li kwalunkwe rimedju li hija ntitolata għalih, ma jistax jingħata minnu bħala ċittadin, iżda mingħand il-Gvern

ta' Malta; (e) huwa m'għandu jbati l-ebda spejjeż, għaliex ma jistax jiġi kkundannat talli ħares ordni leġittima tal-Istat; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebiet kopja tal-att ta' diviżjoni[2] tad-19 ta' Jannar, 1985, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, li permezz tiegħu hija saret proprjetarja assoluta tal-fond.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Ottubru, 2023, ir-rikorrenti esebiet: (a) kopja legali tal-kuntratt ta' kiri tal-fond datat 1 ta' Marzu, 1975[3]; (b) kopja tad-denunzja tas-suċċessjoni ta' Philip Agius[4]; u (ċ) kopja tad-denunzja tas-suċċessjoni ta' Helen Agius.[5]

9. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Ottubru, 2023, xehed bil-ġurament l-intimat **Charles Galea**, prodott mir-rikorrenti. L-intimat Galea kkonferma li huwa dejjem kien jikri l-fond bil-kera ta' Lm100 fis-sena. Huwa esebixxa l-irċevuti relattivi li ġew immarkati bħala 'Dok. CG 1'. Għaraf u kkonferma l-firma tiegħu fuq il-kuntratt ta' kiri esebit, u qal li huwa minn dejjem kien jaf lir-rikorrenti biss.

10. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2023, ir-rikorrenti esebiet l-affidavit ta' **Herbert Mifsud** permezz ta' nota. Fl-affidavit ix-xhud spjega li huwa jiġi r-raġel ta' oħt ir-rikorrenti, li kienet u għadha tgħix barra minn Malta. Qal li din kienet wirtet bosta proprjetajiet flimkien ma' ħutha, jiġifieri anki l-mara tiegħu, mingħand in-nanniet tagħhom Philip u Helen Agius, u dan kif spjegat fil-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar, 1985. Fit-testment tagħhom, l-imsemmija konjuġi

---

[2] *Supra.*
[3] 'Dok. A' *a fol.* 56.
[4] 'Dok. B' *a fol.* 58.
[5] 'Dok. Ċ' *a fol.* 55.

Agius kienu ordnaw sabiex il-proprjetà li kellha tintiret min-neputijiet tagħhom, tiġi amministrata minn Raymond Agius li kien il-kbir fosthom, u dan sakemm l-iżgħar wieħed minnhom jagħlaq tmintax-il sena jew sakemm issir id-diviżjoni. B'hekk il-kuntratt ta' kiri li sar mal-intimat Galea fil-1 ta' Marzu, 1975, kien ġie ffirmat mill-imsemmi Raymond Agius. Xi żmien wara li sar il-ftehim, ir-rikorrenti kienet inkarigat lix-xhud sabiex jibda jiġbor il-kera tal-fond f'isimha, u hekk kien għadu jagħmel sallum. Irrileva li l-kirja ħolqot piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti għaliex għalkemm hija tixtieq tbiegħ il-fond peress li hija tirrisjedi barra minn Malta, dan ma tista' qatt tagħmlu mingħajr ma jiġi affettwat il-valur tal-fond fis-suq ħieles.

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Novembru, 2023, u ħalfu fil-21 ta' Diċembru, 2023.[6] Wara li ddikjara li huwa kien għamel aċċess fil-fond fit-3 ta' Novembru, 2023, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'terran antik fil-kantuniera ta' Triq San Albert ma' Triq Gianni Bencini, il-Gżira. Huwa ddeskriva kif inhu mqassam il-fond, u rrileva li l-istruttura tiegħu hija waħda ġeneralment stabbli, anke l-finituri tiegħu. Qal li dan għandu kejl ta' madwar 96 m.k. u jinsab f'żona li skont in-*North Harbour Local Plan,* hija waħda residenzjali. 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'.* Qal li l-fond jinsab f'pożizzjoni tajba u ċentrali tal-gżira. 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 l-fond kellu valur fuq is-suq liberu ta' €195,000.00

[6] *A fol.* 149.

fis-sena 2018, u dan filwaqt li elenka l-valuri lokatizji għas-snin bejn 1987 u 2021, it-tnejn inklużi.

12. Waqt l-udjenza tal-21 ta' Frar, 2024, xehed bil-ġurament l-intimat **Charles Galea**, prodott mir-rikorrenti. Qal li ma kellux kopji tal-irċevuti li ma ġewx ippreżentati minnu. Ikkonferma li huwa dejjem ħallas kera ta' Lm100.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

8. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jsostni li r-rikorrenti għandha tressaq prova tal-allegata kirja bejnha u l-inkwilin l-intimat Galea, u anki li din il-kirja hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti wara li kkunsidrat ix-xhieda tal-intimat Galea, u anki l-ftehim tal-kirja esebit, flimkien mal-kopja tal-irċevuti li saru matul iż-żmien, tgħid li m'għandux ikun hemm dubju dwar l-eżistenza tal-allegata kirja. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

9. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Charles Galea qiegħed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha tressaq prova li saru d-denunzji relattivi għall-finijiet tal-liġijiet fiskali. Il-Qorti tgħid li anki din il-prova saret hawnhekk permezz tal-preżentata tad-denunzji relattivi tal-konjuġi Philip u Helen Agius, u għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda wkoll tiġi miċħuda.

10. Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti dwar ksur b'riferiment għaż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tikkondividi l-fehma

tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi l-imsemmi artikolu, u għaldaqstant filwaqt li tiddikjara li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, tikkunsidra li għandha tilqagħha.

11. Permezz tal-ewwel parti tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Galea jikkontendi li huwa mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet magħmulin mir-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tiegħu, anki kif imfisser fl-istess eċċezzjoni tiegħu, iżda ma tistax tilqa' it-talba u teħilsu mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li huwa għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kirja miżmuma minnu, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

12. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qiegħda ssostni li l-fatti kif iddikjarati minnha, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, taw lok għal-lokazzjoni sfurzata fejn il-kera ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. B'hekk tikkontendi li kienu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-imsemmija Konvenzjoni. Hawnhekk il-Qorti mill-ewwel tagħraf li t-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, huma tassew infondati fil-fatt u fid-dritt, kif eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat. Tagħraf li d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikli jolqtu kwistjonijiet marbutin ma' proċeduri quddiem qorti, u ma jirriżultax minn dak kollu premess mir-rikorrenti li hija qiegħda tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha

f'dan ir-rigward. Għaldaqstant il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħha.

13. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ippervjena lir-rikorrenti permezz ta' att ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar, 1985, magħmul quddiem in-Nutar Victor John Bisazza, u dan wara li dan kien intiret mill-ko-proprjetarji fuq l-att mingħand il-konjuġi Philip u Helen Agius. Jirriżulta wkoll mill-kopja tal-iskrittura lokatizja li l-fond kien diġà mikri sa mill-1 ta' Marzu, 1975 lill-intimat Galea, u għalhekk il-kirja hija regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995.

14. Din il-Qorti 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."

15. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-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.[7]

16. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet 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 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 għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

17. Fil-każ **James and Others v. UK**[8], 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".*[9]

[7] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[8] App. 8793/79, 21.02.1986.
[9] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et** ***vs.*** **Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe** ***vs.*** **Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

18. 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 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)."*[10]

19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €649.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €6,825.00 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti, u 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

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

tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment 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. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin ma kienx f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti baqgħet matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta hija kienet ser tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. Fil-każ **Cassar v. Malta**[11], 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 ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil tal-Istat fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr waħedha mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li r-rikorrenti ma setgħetx taħrab l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba hija kienet għażlet li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għaliha billi jinkera. Barra minn hekk, hija ma setgħetx tbassar li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

---

[11] App. 50570/13, 30.01.2018.

20. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[12], fejn ingħad illi:

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

21. 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 jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li

[12] 26.09.2006.

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 appellanti:

> *“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).”*[13]

22. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li bid-dħul fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti għaż-żmien wara t-28 ta’ Mejju, 2021, għaliex l-imsemmija emendi leġislattivi ħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi leġislattivi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, fejn tista’ titlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta’ Mejju, 2021. Għalhekk ir-

[13] Cassar v. Malta, *Supra.*

rikorrenti ma tistax tilmenta mill-fatt li wara din id-data, hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà, kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi leġislattivi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħha kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[14] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

23. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi

[14] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat tul daqstant żmien.

24. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

25. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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**[17] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

[15] 29.04.2016.
[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

"... 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:

(a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet ippercepiet li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar **€94,895.58**, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 149:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	54.06x8=432.48
1988-1991	649x4=2,596.00
1992-1996	1,066x5=5,330.00
1997-2001	1,906x5=9,530.00
2002-2006	2,346x5=11,730.00
2007-2011	3,955x5=19,775.00
2012-2016	3,790x5=18,950.00
2017-2020	5,927x4=23,708.00
01.01.21 sa 28.05.21	568.75x5=2,843.90
B'kollox	**94,895.58**

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, fis-somma ta' ċirka **<u>€7,939.37</u>**, kif ġej:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	232.94(Lm100)/12x8=155.29
1988-2020	232.94(Lm100)x33=7,687.02
01.01.21 sa 28.05.21	232.94(Lm100)/12x5=97.06
B'kollox	**7,939.37**

(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, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

28. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet

Cauchi *v.* Malta[18], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf mitejn u żewġ Euro u sittax-il ċenteżmu (€45,202.16) wara li mis-somma ta' €94,895.58 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien, l-ewwel sar tnaqqis ta' (i) 30% jew €28,468.67, 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 (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €13,285.38, stante li l-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' €7,939.37 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 jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Galea, huwa bħala ċittadin ma jistax jinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet. L-imgħaxijiet għandhom jitħallsu mid-data ta' din is-sentenza, u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur kif mitlub mir-rikorrenti.

Decide

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

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

1) Tilqa' it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;

2) Tilqa' limitatament it-tieni parti tar-raba' eċċezzjoni tal-intimat Galea, kif ukoll it-tieni, it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3) Tilqa' limitatament l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti, kif ukoll it-tielet talba u r-raba' talba tagħha, għajr fejn din tirrigwarda d-data li fiha għandhom jiddekorru l-imgħaxijiet, u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti u permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Galea soġġetta għal kera li ma tirriflettix is-suq u l-valur lokatizju tal-fond, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' wieħed u ħamsin elf mitejn u żewġ Euro, u sittax-il ċenteżmi (€51,202.16), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-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, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati, kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur