MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 285/2023 LM

Rinaldo sive René Carabott (K.I. numru 193332(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat
u Konċetta Salvina Biggerstaff (K.I. numru 8712337(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fis-26 ta' Mejju, 2023, mir-rikorrent **Rinaldo sive René Carabott (K.I. nru 193332(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond 33, Triq Sammat, Raħal Ġdid;*
2. *Illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt tat-tpartit fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat 1 ta' Ottubru, 1992 (kopja annessa u mmarkata Dok RC1), Rinaldo akkwista l-fond fuq imsemmi, liema fond kien diġà konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena mill-għoxrin ta' Lulju elf disa' mija wieħed u tmenin (20/07/1981) versu ċ-ċens annwu temporanju*

ta' tnejn u ħamsin Lira Maltija (Lm52) valuta antika, ekwivalenti għal mija, wieħed u għoxrin euro u tlettax-il ċenteżmu (€121.13);

3. *Permezz tal-Att nru. XVIII tal-2007 ġie* in vigore *l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 li retroattivament ta l-jedd lill-intimata u/jew lil familja tagħha tokkupa l-fond taħt titolu ta' kirja u skont dik il-liġi l-kera dovuta kienet ekwivalenti għad-doppju taċ-ċens.*

4. *Filfatt meta iċ-ċens skada, u ċioé fl-għoxrin ta' Lulju, tas-sena elfejn u tnejn (20/07/2002) dan ġie konvertit għal kirja u l-ammont irdoppja għal mija u erba' Liri Maltin (Lm104.00) valuta antika, ekwivalenti għal mitejn, tnejn u erbgħin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€242.25);*

5. *Illi mal-introduzzjoni tal-valuta Euro fl-2008 l-ammont ġie rotondat għal mitejn u erbgħin euro (€240.00) netti;*

6. *Illi r-rikorrent intavola kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-kera (kawża numru 982/22JM) fejn* inter alia *talab sabiex togħla l-kera;*

7. *Illi r-rikorrent qiegħed jippreżenta estratti tar-Reġistru Elettorali (dokument immarkat Dok RC2) li turi illi din il-kirja kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li għalhekk taqa' taħt il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi in vista tal-fatt lil-kirja tal-fond in kwistjoni kienet soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ġie għal kollox imġiegħel jibqa' jirċievi ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibilità li jżid l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.*

9. *Illi għalhekk ir-rikorrent ġie għal kollox imġiegħel kontra r-rieda tiegħu jibqa' jġedded l-kera versu l-istess rata skont il-provvedimenti tal-liġi għal medda ta' snin u dan mingħajr ebda prospett li xi darba tiġi terminata;*

10. *Illi kien biss fis-sena 2009 jiġifieri iktar minn tletin sena wara li nħolqot il-kera, li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien privata bħalma hu r-rikorrent u għalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonoxximent ġie fis-seħħ l-Att tal-2009, permezz ta' liema ġew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tiżdied.*

11. *Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrent baqa' jbati l-preġudizzju serju sa reċentement hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u prottetta skont kif trid il-liġi.*

12. *Illi oltre hekk ir-rikorrent m'għandux għad-disposizzjoni tiegħu rimedju effettiv stante li qatt ma seta' jżied il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li huwa seta' effettivament jirċievi huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li huwa seta' effettivament jirċievi huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

13. *Illi r-rikorrenti jagħmel riferenza għall-kawża* ***Amato Gauci vs Malta*** *numru 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispeċie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009;*

14. *Illi jirriżulta b'mod ċar u manifest li d-dispożizzjonijiet dwar il-konverżjoni ta' enfitewsi għal kirja u t-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjetà tar-rikorrent, u naqsu milli jżommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Il-fatt li bilanċ ċertament m'hemmx f'dan il-każ jirriżulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas lir-rikorrent u dik li s-sidien setgħu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuħ li huwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilini.*

15. *Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif ġie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiz m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ l-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, m'għadux rilevanti għaż-żmien tal-llum;*

16. *Illi fir-rigward tal-kontroll fil-*quantum *ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531Ċ ftit li xejn għamlu sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien privati bħalma huwa r-rikorrent.*

17. *Illi fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *hawn fuq ċitat, l-ECHR irrimarkat:-*

    "While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government".

Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'għamlu xejn fir-rigward biex jgħin is-sid privat u jibbilanċja l-piż impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iż-żieda miżgħuda ma għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata;

18. *Illi agħar minn hekk, ir-rikorrent ma jistax ma jinnutax li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku;*

19. *Illi għalhekk jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrent sofra vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f'Kap. 319 hekk kif huwa ġie sforzat jibqa' jikri l-fond tiegħu favur l-okkupanti versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll baqa' persistenti sa żminijiet riċenti;*

20. *Illi r-rikorrent jagħmel referenza wkoll għal kawżi riċenti deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż dawk fl-ismijiet:* ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et*** *deċiża fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM),* ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et*** *deċiża fit-3 ta' Ġunju 2021 (87/2020GM) u* ***Carmel sive Charles Sammut et vs L-Avukat Ġenerali et*** *deċiża fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li 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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

21. *Illi minkejja li riċentement il-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qiegħed ibati r-rikorrenti hekk kif xorta waħda:*

    a. *Illimitat iż-żieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond;*
    b. *L-okkupanti baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini protetti għal żmien indefinit;*
    c. *Il-leġislatur naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġja passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija libera tal-proprjetà tagħhom;*

22. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrent għalhekk qiegħed jitlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap. 16 inter alia *l-Artikolu 1531Ċ jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu surreferita;*

b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati bl-interfernza tad-drittijiet tiegħu nkluż telf ta' kera li sofra u qiegħed isofri r-rikorrent;

23. *Illi l-intimata inkwilina hija mdaħħla bħala parti f'din il-kawża għalhekk biss u unikament għall-integrità tal-ġudizzju u senjatament ai fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku. Ir-rikorrent jagħmilha ċara li f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali, huwa m'għandhux pretensjonijiet fil-konfront tal-intimata inkwilina;*

24. *Illi r-rikorrent ma kellux għażla oħra għajr li jintavola dawn il-proċeduri.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, jgħidu l-intimati prevja kwalisasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna 'il għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

(i) Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 u l-provvedimenti tal-Kap. 16 inter alia *l-Artikolu 1531Ċ, inkluż l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta vvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hawn fuq ċitata, hemm sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-Liġijiet domestiċi fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi;*

(ii) Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti bata in vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi;

(iii) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħaxijiet legali.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u/jew minn minnhom, li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali. B'riserva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe azzjonijiet oħra fil-konfront tal-okkupanti Konċetta Salvina Biggerstaff inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Ġunju, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikors promotur huwa neboluż, stante illi filwaqt li fil-premessi r-rikorrent jgħid illi l-fond de quo kien ingħata b'ċens temporanju fl-1981, fit-talbiet ir-rikorrent jattakka d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

2. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tiegħu għall-proprjetà mertu tal-kawża odjerna; (2) tal-kirja illi qed jilmenta minnha; u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. ILLI preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u l-effetti tiegħu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrent għadu ma eżawrixxiex ir-rimedju tat-12B;

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

5. ILLI, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioé il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-miżuri illi qed jilmenta minnhom ir-rikorrent saru taħt qafas legali. L-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

6. ILLI, il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, stante illi l-liġi in kwistjoni tipprovdi sabiex ikun hemm awment fil-kera. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. ILLI, dwar l-element ta' propozjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-

kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** *irrikonoxxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the state and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chrgeable</u>";

8. ILLI, partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fis-sena 2018, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi dan l-Artikolu jipprovdi mezz sabiex il-kera pagabbli tiġi awmentata u sabiex l-inkwilin jiġi ordnat jiżgombra mill-fond jekk ikun il-każ illi ma ħaqqux protezzjoni ulterjuri mil-liġi;

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat li permezz ta' nota ppreżentata fl-20 ta' Lulju, 2023, l-intimata **Konċetta Biggerstaff (K.I. numru 871337(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Biggerstaff'], issottomettiet kif ġej:

"Bil-qima tesponi:

Li hija ġiet notifikata bir-rikors odjern quddiem dina l-Onorabbli Qorti;

Illi kull ma hija tista' tissottometti dwar it-talbiet odjerni huwa li hija dejjem ħallset il-kera mitluba skont il-liġi,

Għaldaqstant hija ma għandiex tbati l-ispejjeż ta' dina l-kawża.

Daqstant għandha x'tissottometti quddiem dina l-Onorabbli Qorti għall-ġudizzju għaqli u superjuri tagħha."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta’ Jannar, 2024, ġie maħtur **il-Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fid-29 ta’ Jannar, 2024, u ħalfu fid-19 ta’ Frar, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta’ Settembru, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet rispettivi tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta mill-kuntratt ta’ tpartit tal-1 ta’ Ottubru, 1992, magħmul fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb[1], li r-rikorrent huwa l-proprjetarju tad-dar bin-numru tlieta u tletin (33), f’Triq Sammat, Raħal il-Ġdid, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], u liema fond illum jinsab mikri lill-intimata Biggerstaff taħt il-provvedimenti tal-Kap. 69, wara li skada t-titolu tagħha ta’ ċens temporanju li hija kienet akkwistat mill-antekawża tal-imsemmi rikorrent permezz ta’ kuntratt tal-20 ta’ Lulju, 1981, fl-atti tan-Nutar George Cassar, għal wieħed u għoxrin (21) sena mill-20 ta’ Lulju, 1981[2], u dan ġie kkonvertit għal titolu ta’ kera *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12A tal-Kap. 158. Ir-rikorrent jgħid li ċ-ċens annwu temporanju ta’ tnejn u ħamsin Lira Maltija (Lm52), b’hekk irdoppja hekk kif it-titolu ta’ ċens ġie konvertit għal wieħed ta’ kiri, sabiex il-kera ġiet awmentata għal mija u erba’ Liri Maltin (Lm104) ekwivalenti għal mitejn, tnejn u erbgħin Euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€242.25). Irrileva li huwa sussegwentement kien intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-

[1] Kopja ‘RC 1’ a *fol.* 6.
[2] Kopja ‘RC5’ a *fol.* 41.

Kera, fejn talab sabiex din il-kera tiġi awmentata, u permezz tas-sentenza tiegħu tas-16 ta' April, 2024, il-kera li llum għandha titħallas fis-sena lir-rikorrent tirriżulta fl-ammont ta' tliet elef u sebgħa mitt Euro (€3,700).[3] Ir-rikorrent isostni li huwa ġie mġiegħel permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jġedded il-kirja u jibqa' jirċievi ammont ta' kera ferm baxx, u dan mingħajr il-possibilità li jittermina l-kirja jew li jżid l-ammont ta' kera, u b'hekk huwa l-Istat li qiegħed jikkontrolla l-kirja. Jgħid li kien biss fis-sena 2009 li l-Istat permezz tal-Att X li ġie fis-seħħ fl-istess sena, irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu sidien bħalu, iżda minkejja dawn l-emendi fil-liġi, huwa baqa' jbati l-preġudizzju sa ftit ilu, stante li ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku u d-drittijiet fundmentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. Jgħid ukoll li huwa m'għandu l-ebda rimedju effettiv għaliex qatt ma seta' jżid il-kera skont il-valur tas-suq, ġaladarba din kienet regolata permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16. In sostenn tal-ilment tiegħu, ir-rikorrent jagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fejn din sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Huwa jikkontendi li kif osservat f'diversi sentenzi tal-Qrati Maltin, il-qagħda ekonomika tal-pajjiż tjiebet minn meta daħal fis-seħħ il-Kap. 69, u għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament illum m'għadux applikabbli. Ir-rikorrent jistqarr li l-Gvern matul dan iż-żmien kollu ma kkontribwiex b'xi mod sabiex jgħin lis-sid billi jtaffi l-piż li ntefa' fuqu. Għalhekk jgħid li huwa sofra ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li tagħmel parti mil-liġi Maltija permezz tal-Kap. 319, u jagħmel riferiment għas-sentenzi tal-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali sabiex isaħħaħ l-argument tiegħu. Ir-rikorrent jikkontendi li anki l-Att XXIV tas-sena 2021 ftit li xejn naqqas mill-preġudizzju li huwa qiegħed isofri għaliex: (a) l-awment fil-kera ġie limitat sal-massimu ta' 2%

[3] Kopja *a fol.* 115.

tal-valur tal-fond; (b) l-okkupanti għadhom qegħdin meqjusa bħala inkwilini protetti għal żmien indefinit; u (ċ) il-leġislatur ma pprova għal ebda rimedju effettiv għal dawk is-snin li kienet tħallset kera miżera, fejn kien hemm interferenza fid-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija libera tal-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrent iddikjara li huwa għalhekk qiegħed jitlob ir-rimedji xierqa u opportuni, inkluż iżda mhux limitat għas-segwenti: (i) dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 16 fosthom l-artikolu 1531Ċ huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond; u (ii) kumpens xieraq pekunjarju u anki mhux pekunjarju għal dak il-perijodu kollu li huwa bata u saħansitra għadu qiegħed ibati minn interferenza fid-drittijiet tiegħu anki f'telf ta' kera. Huwa fisser li l-proċeduri odjerni saru wkoll fil-konfront tal-intimata Biggerstaff biss għall-integrità tal-ġudizzju, u għall-fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u huwa m'għandu l-ebda pretensjoni fil-konfront tagħha. Għalhekk huwa qiegħed iħarrek lill-intimati sabiex jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex (i) tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69, l-Att X tal-2009, l-Att XXIV tal-2021, u anki dawk tal-Kap. 16 fosthom l-artikolu 1531Ċ u l-artikolu 12A tal-Kap. 158 kisru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan prevja l-inkarigu ta' periti nominandi; (ii) tiffissa u tillikwida kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju għall-preġudizzju li huwa sofra dawn is-snin kollha, u dan ukoll prevja l-inkarigu ta' periti nominandi; (iii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmija kumpens u danni hekk likwidati flimkien mal-imgħaxijiet legali u l-ispejjeż.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikors promotur mhuwiex ċar, għaliex filwaqt li r-rikorrent qiegħed jgħid li l-fond ingħata b'ċens temporanju fl-1981, fit-talbiet tiegħu huwa qiegħed jattakka d-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu tal-kirja li qiegħed jilmenta minnha, u li din hija tassew soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158; (ċ) safejn l-ilment jolqot id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u l-effetti tiegħu, dan huwa intempestiv stante li ma jidhirx li r-rikorrent eżawrixxa r-rimedju taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (d) l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent, huma infondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet li ser isegwu: (e) skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kull miżura li trażżan l-użu ta' proprjetà, għandha tikkunsidra il-legalità, l-interess pubbliku u l-proporzjonalità, u fil-każ odjern il-miżuri in kwistjoni saru taħt qafas legali fejn l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jitħares l-interess ġenerali, u għal dan il-għan huwa għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ; (f) il-liġijiet li qiegħed jilmenta dwarhom ir-rikorrent huma ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tagħhom fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, iżda wkoll jaċċertaw li s-sid jirċievi kera adegwata fid-dawl tal-iskop soċjali tal-imsemmija liġijiet; (ġ) fejn hemm interess ġenerali leġittimu l-kumpens mhux il-valur lokatizju fis-suq miftuħ; (g) m'hemmx nuqqas ta' proporzjonalità bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B fis-sena 2018, li jipprovdi mod kif il-kera tista' tiġi awmentata u kif l-inkwilin jista' jiġi żgumbrat mill-fond jekk huwa ma ħaqqux il-protezzjoni ulterjuri tal-liġi; u (għ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Biggerstaff tissottometti li hija dejjem ħallset il-kera skont il-liġi, u għalhekk hija m'għandhiex tbati spejjeż tal-proċeduri odjerni.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tal-1 ta' Ottubru, 1992[4], u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali tal-31 ta' Ottubru, 1988.[5]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fit-12 ta' Lulju, 2023, ir-rikorrent esebixxa l-affidavit tiegħu flimkien mas-segwenti dokumenti: (i) kopja ta' kuntratt ta' xiri tal-fond 2/3, illum 5, Triq il-Foss, Raħal il-Ġdid, fl-atti tan-Nutar Giorgio Schembri tat-28 ta' Mejju, 1924[6], fejn akkwista Remigio Carabott, missier ir-rikorrent; (ii) kopja ta' kuntratt ta' bejgħ tal-fond fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea tat-30 ta' Mejju, 1958, bejn Remigio Carabott u ibnu Robert Carabott[7]; (iii) kopja ta' kuntratt ta' tpartit u bejgħ fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tal-1 ta' Ottubru, 1992, bejn Robert Carabott u r-rikorrent[8]; (iv) kopja ta' estratt tar-Reġistru Elettorali[9]; (v) kopja ta' estratt mis-sit tal-Kummissjoni Elettorali[10]; (vi) kopja ta' kuntratt ta' subenfitewsi fl-atti tan-Nutar George Cassar tal-20 ta' Lulju, 1981, magħmul minn Robert Carabott f'ismu u in rappreżentanza ta' ommu Leonie Carabott bħala użufruttwarja tal-fond[11]; u (vii) kopji ta' rċevuti tal-ħlas tal-kera.[12]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu fid-29 ta' Jannar, 2024, u ħalfu fid-19 ta' Frar, 2024.[13] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fid-19 ta' Jannar, 2024, għadda sabiex iddeskriva kif inhu

[4] *Supra.*
[5] 'RC 2' *a fol.* 9 sa 11.
[6] 'RC 1' *a fol.* 22.
[7] 'RC 2' *a fol.* 28.
[8] 'RC 3' *a fol.* 34.
[9] 'RC 4a' *a fol.* 37.
[10] 'RC 4b' *a fol.* 40.
[11] 'RC 5' *a fol.* 41.
[12] 'RC 6' *a fol.* 44 *et seq.*
[13] *A fol.* 61 *et seq.*

mqassam il-fond, li jikkonsisti f'dar mibnija fuq tliet sulari. Osserva li l-fond qiegħed isir użu minnu għal skop ta' abitazzjoni, filwaqt li ddikjara li dan jinsab f'stat ġeneralment tajjeb, imma daqsxejn għajjien. Imbagħad għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu, li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel ukoll riferiment għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors,* u għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012. B'hekk qal li huwa kien wasal għall-valur ta' €290,000, u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju tal-fond kull ħames snin bejn l-1 ta' Awwissu, 1987, u l-2018, liema valur imbagħad qal li ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond f'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

10. Waqt l-udjenza tat-3 ta' April, 2024, xehed ir-rikorrent **René Carabott**, prodott in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonferma li meta sar il-kuntratt ta' tpartit fl-1992, l-intimata Biggerstaff kienet diġà tgħix fil-fond. Spjega li missieru kien għamel xi ftit manutenzjoni fil-fond, u min-naħa tagħha l-intimata Biggerstaff kienet għamlet xi xogħlijiet fih, inkluż fis-sistema tal-elettriku. Ikkonferma li kienu saru proċeduri fil-Qorti, u dawn kienu waslu lejn it-tmiem tagħhom.

11. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2024, xehed **Anthony Seychell**, prodott mill-intimat Avukat tal-Istat. Ix-xhud spjega li huwa kien in-neputi tal-intimata Biggerstaff li kienet tiġi oħt ommu. Ikkonferma li din tgħix waħedha fil-fond, iżda kienet qiegħda għal ftit l-isptar. Spjega li hija kienet ħadet ħsieb il-manutenzjoni tal-fond. Ikkonferma li hija dejjem ħallset il-kera lir-rikorrent.

12. Waqt l-istess udjenza, ir-rikorrent ippreżenta kopja tas-sentenza tas-16 ta' April, 2024, mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, fl-ismijiet **Rinaldo sive René Carabott vs Konċetta Salvina Biggerstaff**.[14]

13. Permezz ta' nota ppreżentata fit-3 ta' Ġunju, 2024, l-intimata Biggerstaff esebiet kopja tal-kotba relattivi għall-kera li tħallset minnha, u li ġiet immarkata bħala 'Dok. B'.[15]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikors promotur mhuwiex ċar għaliex fil-premessi r-rikorrent jirrileva li l-fond kien ingħata b'ċens temporanju fl-1981, iżda fit-talbiet tiegħu huwa qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti taqbel mal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li s-subartikolu 12(3) tal-Kap. 158 li huwa rilevanti għall-każ odjern, fejn il-konċessjoni ngħatat wara l-1979, jipprovdi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 mhumiex applikabbli għall-kiri ta' dar ta' residenza li tkun ġiet *in vigore* mal-għeluq tat-terminu ta' enfitewsi temporanja. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tilqa' din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

15. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu fuq il-fond, il-kirja in kwistjoni, u li din hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Il-Qorti tikkunsidra li r-rikorrent irnexxielu jġib prova tajba tat-titolu

[14] *A fol.* 115.
[15] *A fol.* 129.

permezz tal-preżentata tal-kopja tal-kuntratt ta' tpartit tal-1 ta' Ottubru, 1992, li permezz tiegħu huwa akkwista l-fond. Għal dak li jirrigwarda l-kirja, hawnhekk ukoll ir-rikorrenti rnexxielu juri li llum hemm kirja viġenti fuq il-fond permezz tax-xhieda ta' Anthony Seychell, in-neputi tal-intimata Biggerstaff, li ppreżenta kopja tal-irċevuti tal-kera mill-2014 'il quddiem. Meħud ukoll in konsiderazzjoni il-kuntratt tal-20 ta' Lulju, 1981, fejn ingħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja mill-antekawża tar-rikorrent lill-intimata Biggerstaff, il-Qorti tgħid li m'għandhiex dubju li l-imsemmija kirja hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi miċħuda.

16. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-ilment odjern huwa intempestiv għaliex ir-rikorrent għadu m'eżawriex ir-rimedju taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Il-Qorti tagħraf li permezz tal-proċeduri taħt il-Kap. 158 fl-ismijiet **Rinaldo (sive René) Carabott (KI 193332(M))** ***vs.*** **Konċetta Salvina Biggerstaff (KI 871337M))**, Rikors nru. 982/2022JM, ir-rikorrent irnexxielu jikseb sentenza mill-Bord fis-16 t'April, 2024, fejn ġie ordnat li l-kera kellha tiġi awmentata għal tliet elef u seba' mitt Euro (€3,700) fis-sena. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

17. Permezz tat-tmien eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jissottometti li partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018, m'hemm l-ebda nuqqas ta' proporzjonalità. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrent illum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi li ġew introdotti, għandu l-jedd li jressaq talba appożita quddiem il-Bord, kif fil-fatt għamel kif jirriżulta mis-suespost, fejn jista' jitlob 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. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tirriżulta ġustifikata, u l-Qorti tilqagħha.

18. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qiegħed jikkontendi li riżultat tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009, tal-Att XXIV tal-2021, u tal-Kap. 16, fosthom l-artikolu 1531Ċ, iżda anki tal-artikolu 12A tal-Kap. 158, hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrent jitlob sabiex il-Qorti tillikwida kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju, sabiex jagħmel tajjeb għall-ksur tal-imsemmija drittijiet fundamentali, jekk hemm bżonn permezz ta' periti nominandi, u tordna li dan il-kumpens għandu jitħallas lilu mill-intimat Avukat tal-Istat, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.

19. Jirriżulta li fl-1 ta' Ottubru, 1992, il-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat mir-rikorrent kif soġġett għal konċessjoni enfitewtika temporanja favur l-intimata Biggerstaff għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, li ddekadiet fl-19 ta' Lulju, 2002, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm52. Iżda permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ bl-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIII tal-1979, peress li l-imsemmija intimata Biggerstaff kienet ordinarjament residenti fil-fond, u anki ċittadin ta' Malta, hija akkwistat id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158.

20. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

21. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

22. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, 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 socjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li 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.

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

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[17], 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, constitutes 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".*[18]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[19]

25. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €2,812.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2002, meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja u ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kirja, u dan kif awmentat skont is-suq għal €6,967 sas-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-

---

[17] App. 8793/79, 21.02.1986.
[18] 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.
[19] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrent; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għalfejn il-każ odjern kien jimmerita l-indħil 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-rikorrent. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrent mingħajr dubju, dejjem għex fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fil-kawża **Cassar v. Malta**[20], 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-rikorrent ġew limitati sew permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet fundamentali. Tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ġie kostrett li jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

26. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[21]:

> *"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*

[20] App. 50570/13, 30.01.2018.
[21] 26.09.2006.

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."*

27. Il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema, u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta'pprovda l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"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).”[22]

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda l-intimata Biggerstaff m’għandhiex twieġeb għall-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrent, għaliex hija ma kinitx l-awtur tal-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali kif allegat mill-istess rikorrent. Il-Qorti issa sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta’ ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

29. F’sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], 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 ....”.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

---

[22] Cassar v. Malta, *supra.*
[23] 29.04.2016.
[24] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

"... 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."

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

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

32. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' pperċepixxa li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnu, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn il-19 ta' Lulju, 2002, u l-1 ta' Awwissu, 2018, meta daħlu fis-seħħ permezz tal-A.L. 259 tal-2018 l-emendi fil-liġi tal-Att XXVII tal-2018, id-dħul kien ikun ta' madwar €65,897.08, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 67:

Sena	€
19.07.02 sa 31.12.02	2,812/365x163=1,256
2003-2006	2,812x4=11,248
2007-2011	4,435x5=22,175
2012-2016	4,214x5=21,070
2017	6,084

01.01.18 sa 31.07.18	6,967/12x7=4,064.08
B'kollox	**65,897.08**

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepit mir-rikorrent fis-somma ta' ċirka €4,080.00 kif ġej:

Sena	**€**
19.07.01 sa 31.12.01	240/12x5=100
2002-2017	240x16=3,840
01.01.18 sa 31.07.18	240/12x7=140
B'kollox	**4,080.00**

(b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrent, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

33. 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.

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

35. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi *v.* Malta**[25], liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-qrati ta' ġuris-dizzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju pagabbli lir-rikorrent fl-ammont ta' tnejn u tletin elf tmin mija u tnejn u għoxrin Euro u seba' u tletin ċenteżmu (€32,822.37), wara li mis-somma ta' €65,897.08 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mis-sidien li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €19,769.12 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-rikorrent, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €9,225.59 stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' €4,080.00 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' erbgħat elef u

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

tmin mitt Euro (€4,800.00), ċjoé €300 fis-sena għall-istess ammont ta' ġranet u fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-qligħ potenzjal tar-rikorrenti, għandu ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' l-ewwel u t-tmin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent limitatament għall-perijodu li beda jiddekorri fid-19 ta' Lulju, 2002, u li jispiċċa fil-31 ta' Lulju, 2018, fir-rigward tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u riżultat tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, tal-Kap. 16 fosthom l-artikolu 1531Ċ u l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmi rikorrent fis-somma komplessiva ta' sebgħa u tletin elf sitt mija u tnejn u għoxrin Euro u seba' u tletin ċenteżmu (€37,622.37), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent, 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 kwinta parti (1/5) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur