MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 70/2024 LM

Louise Ann Cachia (K.I. nru. 972150M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-8 ta' Frar, 2024, mir-rikorrenti **Louise Ann Cachia (K.I. nru. 972150M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

> *"Tesponi bir-rispett:*
>
> 1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond numru wieħed u tletin (31), Triq Patri Magri, Ħamrun;*
> 2. *Illi dan il-fond huwa mikri lil Josephine Micallef, mart il-kerrej oriġinali d-defunt Alfonso Micallef, u l-kirja hija soġġetta għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
> 3. *Illi l-kera kienet ta' sittax-il Lira Maltin (LM16) fis-sena iżda, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li ġie introdott bl-Att Nru. X tal-2009 (Att*

biex jemenda l-Kodiċi Ċivili Kap. 16), mill-1 ta' Jannar, 2010 il-kera żdiedet għal mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, bil-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar;

4. *Illi kemm il-kera oriġinali kif ukoll dik riveduta skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kienet miżera u redikola tenut kont tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni u tal-valur lokatizju fis-suq, u r-rikorrenti kienet obbligata bil-liġi li ġġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera baxxa u kundizzjonijiet. Fil-fatt l-Att Nru. X tal-2009 ma għamilx it-tibdiliet neċessarji biex din l-inġustizzja tkun rimedjata u r-rikorrenti baqgħet priva minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħha;*

5. *Illi finalment permezz tal-Att X tal-2021 ġie introdott l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi għal mekkaniżmu sabiex il-kera tkun tista' tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq, iżda l-Att XXIV tal-2021 ma joffri ebda rimedju retroattiv lis-sid għal preġudizzju u inġustizzja li jkun sofra tul is-snin;*

6. *Illi r-rikorrenti għamlet rikors* ai termini *tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* ***Louise Ann Cachia vs. Josephine Micallef*** *(Rikors Numru: 766/2022/JM) mogħtija fis-17 ta' Ottubru, 2023 il-kera ġiet riveduta fl-ammont ta' erbat elef u tliet mitt Euro (€4,300) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data tas-sentenza. Kopja tas-sentenza hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A*** *filwaqt illi kopja tar-rapport peritali tal-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. B****;*

7. *Illi madanakollu r-rikorrenti baqgħet mingħajr rimedju għaż-żmien kollu sa ma finalment ġiet riveduta l-kera bis-sentenza fuq imsemmija;*

8. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġarrbet ksur tad-dritt fondamentali tagħha sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u sofriet danni billi ma setgħetx tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha u lanqas titlob żieda fil-kera li żżomm il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess tas-soċjetà in ġenerali tul iż-żmien kollu sa ma finalment ġiet mogħtija s-sentenza fuq imsemmija.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti, ir-rikorrenti titlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti:-

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-restrizzjonijiet imposti bil-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'dawk tal-Att Nru. X tal-2009, in kwantu dawn il-liġijiet laqtu l-proprjetà tar-rikorrenti bin-numru wieħed u tletin (31), Triq Patri Magri,*

Ħamrun, jikkostitwixxu ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

*ii. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi oħra li tqis xierqa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inkluż billi tillikwida l-kumpens u danni dovuti lir-rikorrenti għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħha sa ma finalment ġiet riveduta l-kera permezz tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Louise Ann Cachia v. Josephine Micallef** (Rikors Numru 766/2022/JM) tas-17 ta' Ottubru, 2023 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas tali kumpens u danni lir-rikorrenti għaż-żmien kollu li matulu kien qed jinkiser id-dritt fondamentali tagħha sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana taħt il-provvedimenti kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni u b'riserva tad-drittijiet kollha tar-rikorrenti għaż-żmien wara s-sentenza fuq imsemmija tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Louise Ann Cachia vs. Josephine Micallef."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Marzu, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bir-rispett illi:

1. *Qabel xejn, billi fir-rikors promotur it-talba numru ruman ii. Mhix limitata esklussivament għal-likwidazzjoni ta' kumpens, għall-integrità tal-ġudizzju għandha tkun imsejħa fil-kawża l-inkwilina li preżentement tikri u tgħix fil-fond in kwistjoni, ossia Josephine Micallef;*
2. *L-esponent ma kienx parti mill-proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera (fn. 1 – fl-ismijiet Louise Ann Cachia vs Josephine Micallef 766/2023JM, deċiża 17 ta' Ottubru, 2023), b'dan li sabiex tissokta l-azzjoni odjerna r-rikorrenti għandha turi kif il-fond in kwistjoni ġie akkwistat minnha/iddevolva fuqha, u prova li r-relazzjoni lokatizja hija tassew imħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. *Subordinament, u fil-mertu, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu mressqa mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huwa wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza patria u kif ukoll minn dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi li huma rikonoxxuti bħala bżonnjużi f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ fil-kuntest odjern;*

5. *Magħdud ma' dan, meta wara liġi partikolari jkun hemm skop soċjali u ssir fl-interess ġenerali bħal ma ġara fil-kuntest tal-**Kap. 69** u tal-emendi anċillari għaliha, huwa aċċettabbli li l-kera li wieħed jirċievi ma tkunx fl-istess livelli daqs kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ, speċjalment meta **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi ebda dritt inerenti li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, kwalunkwe kunsiderazzjoni dwar jekk ir-rikorrenti kinitx qiegħda ġġorr* a disproportionate and excessive burden *trid tkun mistħarrġa wkoll f'dan il-kuntest;*

6. *Kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-inkwilina qiegħda tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm sproporzjon fil-kera kif kienet perċepita qabel is-sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrenti llum tejbu l-qagħda tagħhom u qed jirċievu redditu reali bl-opera tal-imsemmija emendi. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' April, 2024, il-Qorti ħatret lill-**Perit Robert Musumeci** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sal-aħħar tas-sena 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Musumeci ppreżenta r-rapport tiegħu fit-30 ta' April, 2024, u ħalfu fil-21 ta' Mejju, 2024.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Ġunju, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

3. Jirriżulta li r-rikorrenti Louise Ann Cachia hija l-proprjetarja tal-fond 31, Triq Patri Magri, il-Ħamrun [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond ilu mikri għal bosta snin lil Josephine Micallef u qabilha lir-raġel tagħha Agostino. Il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u r-rikorrenti tispjega li għal bosta snin hija kienet tirċievi kera fl-ammont ta' LM16 fis-sena, filwaqt li wara l-emendi leġislattivi ntrodotti bl-Att X tal-2009, il-kera żdiedet għal €185 fis-sena, u baqgħet tiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif tipprovdi l-liġi. Ir-rikorrenti tispjega li minkejja l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att X tal-2021, li bis-saħħa tiegħu l-kera tista' tiġi awmentata sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, hija qatt ma ngħatat rimedju għas-snin kollha li matulhom hija kienet qiegħda tirċievi kera irrżorja għall-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li bis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Ottubru, 2023, il-kera ġiet riveduta għal erbat elef u tliet mitt Euro (€4,300) fis-sena. Permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qiegħda titlob lil

din il-Qorti jogħġobha tiddikjara li r-restrizzjonijiet imposti bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll talbet lil din il-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk il-provvedimenti li jidhrilha li huma xierqa sabiex tassigura l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, inkluż il-likwidazzjoni tal-kumpens u tad-danni, bil-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

4. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju, għandu jkun hemm is-sejħa fil-kawża tal-inkwilina Josephine Micallef. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li huwa ma kienx parti mill-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u għalhekk f'dawn il-proċeduri għandha ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti kif ukoll il-prova tal-kirja. Il-Qorti tirrileva li tali prova saret permezz tal-allegazzjoni tal-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara ruħhu sodisfatt bil-provi miġjuba f'dan ir-rigward. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u spjega li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa ħafna meta jiġi biex jilleġisla fl-interess ġenerali. Eċċepixxa wkoll li għandu jkun aċċettat li l-kera f'ċirkostanzi bħal dawn m'għandhiex tkun bħall-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, il-qagħda tar-rikorrenti tjiebet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

5. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tas-sentenza tal-Bord li tirregola l-Kera tas-17 ta' Ottubru, 2023 fl-ismijiet **Louise Ann Cachia *vs.* Josephine Micallef**, fejn il-Bord iddeċieda li r-rata ġdida ta' kera għandha tkun ta' erbat elef u tliet mitt Euro (€4,300) fis-sena, pagabbli elfejn,

mija u ħamsin Euro (€2,150) kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mid-data tas-sentenza.[1] Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Marie Louise Caruana u l-Perit Stephanie Cassar.[2]

6. Permezz ta' rikors ippreżentat fl-4 ta' Marzu, 2024, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tordna l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża li nstemgħet mill-Bord li jirregola l-Kera (766/2022JM), kif ukoll tordna li l-provi kollha f'dawk il-proċeduri jkunu jgħoddu għal din il-kawża[3], liema rikors ġie dekretat fis-7 ta' Marzu, 2024.

7. Ir-rikorrenti **Louise Ann Cachia** fl-*affidavit* tagħha[4], spjegat li hija proprjetarja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li jinsab mikri lil Josephine Micallef. Qalet li hija wirtet dan il-fond mingħand ommha, li min-naħa tagħha kienet wirtitu mingħand il-ġenituri tagħha. Spjegat li ommha mietet fl-24 ta' Lulju, 2013, u wara li mietet ommha, il-fond ġie assenjat lilha flimkien ma' proprjetajiet oħra, b'kuntratt ta' diviżjoni tat-23 ta' Marzu, 2016 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna. Qalet li l-fond mertu tal-kawża jinsab fil-qalba taċ-ċentru kummerċjali tal-Ħamrun, bi ġnien fuq wara, u bl-arja tiegħu. Qalet li l-fond huwa mikri bħala dar ta' abitazzjoni lil Josephine Micallef, li hija mara anzjana, u l-kirja ilha li bdiet bosta snin. Mill-provi li tressqu quddiem il-Bord jirriżulta li l-kirja tirrisali lura għall-1953, u din hija kirja protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kompliet tgħid li oriġinarjament il-fond kien mikri lil Alfonso Micallef, u wara li dan miet, bdiet tħallas il-kera martu Josephine. Żiedet tgħid li oriġinarjament il-kera kienet ta' LM16 fis-sena, iżda fis-sena 2010 il-kera ġiet awmentata għal €185 fis-sena, u

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.
[2] *A fol.* 19 tal-proċess.
[3] *A fol.* 32 tal-proċess.
[4] *A fol.* 39 tal-proċess.

wara l-kera baqgħet tiżdied kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni. Ir-rikorrenti qalet li l-kera dejjem kienet waħda baxxa ħafna, u ommha dejjem kienet tgħid li mill-kera ta' din id-dar ma kienet qiegħda ddaħħal xejn. Qalet ukoll li wara li mietet ommha, hija sabet ruħha fl-istess sitwazzjoni li kienet fiha ommha qabel ġiet nieqsa, u minkejja li fil-familja kien hemm għadd ta' proprjetajiet mikrija, hija kellha tmur taħdem sabiex ikollha darha, filwaqt li uliedha kellhom jieħdu self mill-bank sabiex setgħu jixtru djarhom. Qalet li s-sitwazzjoni tranġat biss fis-sena 2023, meta wara proċeduri miftuħa minnha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera ġiet awmentata għal €4,300 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li permezz tal-proċeduri odjerni hija qiegħda titlob kumpens għaż-żmien kollu li matulu hija kienet ippreġudikata minħabba l-kera irriżorja li kienet qiegħda tirċievi. Qalet ukoll li minħabba l-fatt li l-inkwilina Josephine Micallef kienet qiegħda tavviċina d-disgħin sena, u bejniethom dejjem kien hemm rispett reċiproku, hija ħasset li ma kellhiex tiftaħ proċeduri bħal dawn qabel.

8. Permezz ta' nota tal-15 ta' Mejju, 2024, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-ktieb tal-irċevuti tal-kera mħallsa mill-inkwilina Josephine Micallef fl-aħħar snin.[5]

9. **Il-Perit Robert Musumeci** fir-rapport tiegħu spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fit-23 ta' April, 2024 fil-preżenza ta' rappreżentant tar-rikorrenti u tal-inkwilina. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza ta' żewġ sulari bl-arja sovrapposta, li jinsab sovrappost għal proprjetà ta' terzi, u spjega t-tqassim tal-fond kif inhu. Qal ukoll li l-fond kien fi stat *finished* u fi stat ta' manutenzjoni tajba, u s-soqfa tal-fond huma xorok

[5] *A fol.* 57 tal-proċess.

imserrħin bejn ħitan, u/jew travi tal-ħadid. Qal li l-aperturi li jipprovdu aċċess għall-ambjenti interni huma tal-injam, filwaqt li dawk li jipprovdu aċċess għall-ambjenti esterni kellhom *frame* tal-*aluminium.* Spjega li fil-fond hemm servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ li huma installati u funzjonabbli, u skont il-Pjan Lokali relattiv, il-fond jinsab f'Żona ta' Konservazzjoni Urbana in kwantu ma jistax isir aktar żvilupp fih. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-fond għandu valur ta' €230,000 li kieku kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ, filwaqt li elenka l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Din il-Qorti tibda billi tirrileva, anki sabiex jiġu indirizzati l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, li ladarba l-azzjoni tar-rikorrenti hija limitata għall-pretensjoni ta' ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnha, m'hemmx għalfejn tissejjaħ fil-kawża l-inkwilina tal-fond ukoll. Il-Qorti tgħid ukoll li tinsab sodisfatta bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti, kif ukoll bil-fatt li l-kirja odjerna hija suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti tistħarreġ u tiddeċiedi dwar jekk is-sitwazzjoni tagħha tinkwadrax ruħha fil-parametri ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], u għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tagħmel dan l-istħarriġ.

11. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-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."

12. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[6]

13. 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, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jiġi assigurat li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa fejn joqgħod.

14. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet

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

sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

15. Huwa fir-rigward tat-tielet element, iġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li dwaru qegħdin jilmentaw r-rikorrenti. Fil-fehma tar-rikorrenti, il-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra.

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[7], 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".*[8]

17. 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:

---

[7] App. 8793/79, 21.02.1986.

[8] 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.

> *"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."*[9]

18. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987, li hija is-sena rilevanti a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u dan kif awmentat skont is-suq sas-sena 2021, li hija s-sena meta ddaħħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi li ppermettew lil sidien bħar-rikorrenti jersqu quddiem il-Bord u jitolbu għal awment fil-kera, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-konklużjoni hija li f'dan il-każ ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

19. Il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern, il-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, huwa bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021, għalkemm sal-24 ta' Lulju, 2013(*), ir-rikorrenti kienet fi stat ta' komproprjetà mat-tliet ħutha,

---

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

sabiex b'hekk is-sehem tagħha f'dan il-fond bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u t-24 ta' Lulju, 2013, kien ta' kwart indiviż.

20. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], 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 ....".*

21. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], 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."*

[10] 29.04.2016.
[11] 27.06.2019.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], 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."*

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

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku setgħet tikri il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont li hija attwalment daħħlet tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €53,662.89(*), u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 98 tal-proċess:

Sena	**€**
1987	245 ġurnata (€244/365 x 245) = €163.78 / 4 = €40.95
1988	€671/4 = €167.75
1989	€792/4 = €198
1990	€856/4 = €214
1991	€948/4 = €237
1992	€964/4 = €241

[12] 30.09.2016.

1993	€1,137/4 = €284.25
1994	€1,362 /4 = €340.50
1995	€1,459/4 = €364.75
1996	€1,587 / 4 = €396.75
1997	€1,724 / 4 = €431
1998	€1,808 / 4 = €452
1999	€1,869 / 4 = €467.25
2000	€2,037 / 4 = €509.25
2001	€2,138 / 4 = €534.50
2002	€2,323 / 4 = €580.75
2003	€2,632 / 4 = €658
2004	€3,167 / 4 = €791.75
2005	€3,480 / 4 = €870
2006	€3,601 / 4 = €900,25
2007	€3,641/4 = €910.25
2008	€3,544 / 4 = €886
2009	€3,364 / 4 = €841
2010	€3,404 / 4 = €851
2011	€3,448 / 4 = €862

2012	€3,464 / 4 = €866
2013	€2,061.05(*)
2014	€3,782(*)
2015	€4,019(*)
2016	€4,471.25(*)
2017	€4,999
2018	€5,723
2019	€6,108
2020	€6,052
2021	€6,209 / 365 = €17.01 għal kull jum x 150 = €2,551.64
B'kollox	**€53,662.89**(*)

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €1,969.88(*), kif ġej:

Sena	**€**
1987	245 ġurnata (€37.27 / 365 x 245) = €25.02 / 4 = €6.25
1988-2009	€37.27 x 22 = €819.94 / 4 = €204.99
2010-2012	€185 x 3 = €555 / 4 = €138.75(*)

2013	€197.32.08 / 365 = €0.54 x 203 = €109.74 / 4 = €27.44 u €87.58(*)
2014 - 2015	€197.32 x 2 = €394.64(*)
2016-2018	€201.39 x 3 = €604.17(*)
2019-2020	€209.90 x 2 = €419.80(*)
B'kollox	**€1,969.88**(*)

24. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

25. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

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

rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

27. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat li fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[13], ingħad illi:

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

28. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €28,081.34(*) għandu jkun ġust u xieraq, u dan wara li mis-somma ta' €53,662.89(*) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li

[13] QEDB, 11.02.2020.

setgħu ġew pperċepiti mir-rikorrenti li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ fil-perijodu bejn it-30 t'April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €16,098.87(*) minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €7,512.80(*) stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur, u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €1,969.88(*) rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti għandu jkun fl-ammont ta' €4,323.49(*), €300 fis-sena għall-istess ammont ta' snin u ġranet, fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-potenzjal ta' qligħ għar-rikorrenti. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat;**
2) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-restrizzjonijiet imposti bil-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'dawk tal-Att Nru. X tal-2009, in kwantu dawn il-liġijiet laqtu l-fond tar-rikorrenti, jikkostitwixxu ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat għaż-żmien kollu li matulu kien qed jinkiser id-dritt fundamentali tagħha sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-ammont totali ta' tnejn u tletin elf erba' mija u erba' Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€32,404.83)**(*)**, rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, 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, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

(*) Korrezzjonijiet awtorizzati *ai termini* tal-artikolu 825 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' digriet ta' din il-Qorti mogħti fit-18 ta' Diċembru, 2024.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur