MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 71/2024 LM

Shirley Calleja (K.I. nru. 423879M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-8 ta' Frar, 2024, mir-rikorrenti **Shirley Calleja (K.I. nru. 423879M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond numru wieħed u sittin (61) u wieħed u sittin ittra "A" (61A), St. Henry Street, Sliema.*
2. *Illi dan il-fond huwa mikri lil Michael u Michaelina konjugi Borg, wara illi s-subenfitewsi temporanja ta' wieħed u għoxrin (21) sena mill-ewwel (1) ta' Settembru elf disa' mija ħamsa u tmenin (1985), b'subċens annwu u perpetwu ta' mitejn u tmenin Euro (€280.00) fis-sena ġiet ikkonvertita f'kirja b'effett mill-*

ewwel (1) ta' Settembru elfejn u sitta (2006) bl-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. *Illi l-kera sfurzata imposta mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienet miżera u redikola tenut kont tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni u tal-valur lokatizju fis-suq. Ir-rikorrenti, u qabilha ommha Emily Calleja li tagħha r-rikorrenti hija l-unika eredi universali, kienu obbligati bil-liġi mhux biss li jidħlu f'rapport lokatizju mas-subenfitewsi f'għeluq il-konċessjoni subenfitewtika iżda li jkomplu jġeddu l-kirja indefinittivament b'din il-kera baxxa.*
4. *Illi permezz tar-rikors numru 483/22/NB fl-ismijiet Shirley Calleja vs. Michael Borg et ir-rikorrenti talbet illi l-kera tiġi riveduta* ai termini *tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u permezz ta' sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Novembru, 2023 il-kera ġiet riveduta u awmentata għal ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data tas-sentenza. Kopja tas-sentenza hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A****.*
5. *Illi madanakollu l-liġi ordinarja ma toffri ebda rimedju retroattiv lis-sid għal preġudizzju u inġustizzja li jkun sofra tul is-snin. Għalhekk ir-rikorrenti baqgħet mingħajr rimedju għaż-żmien kollu tal-kirja imposta mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sa ma finalment ġiet riveduta l-kera bis-sentenza fuq imsemmija.*
6. *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 setgħet 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 Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossia l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu dawn il-liġijiet laqtu l-proprjetà tar-rikorrenti wieħed u sittin (61) u wieħed u sittin ittra "A" (61A), St. Henry Street, Sliema jikkostitwixxu ksur tad-dritt fondamentali 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 fondamentali 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 ***Shirley Calleja vs. Michael Borg et*** *(Rikors Numru 483/22/NB) tat-30 ta' Novembru, 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 ***Shirley Calleja vs. Michael Borg et.****"*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Marzu, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett illi:

1. *Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti trid iġġib prova illi hija tassew sid tal-fond numru wieħed u sittin (61) u wieħed u sittin A (61A), St. Henry Street, Sliema.*
2. *Illi r-rikorrenti ukoll trid iġġib prova illi l-fond konċernat huwa wkoll soġġett għal kirja protetta taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
4. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti dan għandu japplika mill-allegat skadenza taċ-ċens temporanju u ċioe fl-1 ta' Settembru, 2006 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ċioe, l-1 t'Awwissu, 2018;*
6. *Bl-ispejjeż."*

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 Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 ta' Ottubru, 2006 sal-aħħar tas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat illi l-Perit Caruana Galea ppreżentat ir-rapport tagħha fid-9 ta' Mejju, 2024, u ħalfitu fis-17 ta' Mejju, 2024.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Ġunju, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

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

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

3. Ir-rikorrenti Shirley Calleja tgħid li hija s-sid tal-fond numri 61 u 61A, Triq San Enriku, Tas-Sliema [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li llum jinsab mikri lill-konjugi Michael u Michelina Borg, wara li fl-1 ta' Settembru, 2006 ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja li kien hemm bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti spjegat li fi tmiem l-imsemmija enfitewsi temporanja, hija kienet kostretta tidħol f'kirja mal-inkwilini Borg, u dan versu l-ħlas ta' kera miżera u irriżorja. Ir-rikorrenti spjegat li hija istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u b'sentenza tal-Bord, il-kera ġiet awmentata għal ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena, b'effett mid-data

tas-sentenza tal-Bord. Ir-rikorrenti qalet li l-emendi leġislattivi ppromulgati f'dawn l-aħħar snin, bl-ebda mod ma pprovdewlha rimedju retroattiv għas-snin kollha li matulhom hija kienet kostretta tirċievi kera miżera, filwaqt li kienet imċaħħda mill-użu ta' ħwejjiġha. Ir-rikorrenti qalet li din is-sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan in vista tal-fatt li hija la setgħet tirriprendi pussess tal-proprjetà tagħha, u lanqas ma setgħet titlob żieda fil-kera. Ir-rikorrenti għalhekk resqet quddiem din il-Qorti, fejn qiegħda titlob li jiġi ddikjarat li r-restrizzjonijiet imposti bil-Kap. 158 in kwantu laqtu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha; u talbet ukoll lil din il-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet, direttivi u atti xierqa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif garantiti taħt il-Konvenzjoni, inkluż bil-likwidazzjoni ta' kumpens, u l-kundanna għall-ħlas tal-istess. Ir-rikorrenti speċifikat li r-rimedju mitlub minnha bl-ebda mod ma jinkludi l-iżgumbrament tal-inkwilini Borg mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

4. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti trid iġġib prova li hija verament sid tal-fond, kif ukoll prova li l-kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ġew irtirati sussegwentement fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat, stante li kien sodisfatt kemm bil-prova tat-titolu li saret, kif ukoll bil-fatt li l-kirja in kwistjoni hija suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat ċaħad li fil-każ odjern kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, imma qal li f'każ li din il-Qorti ssib li hemm il-ksur li qiegħda tilmenta minnu r-rikorrenti, dan il-kumpens għandu jkun ristrett għall-perijodu bejn l-1 ta' Settembru, 2006 u l-1 t'Awwissu, 2018.

Provi u riżultanzi

5. Ir-rikorrenti **Shirley Calleja**, fl-*affidavit* tagħha[1] spjegat li hija s-sid tal-fond numru wieħed u sittin (61) u wieħed u sittin A (61A), Triq San Enriku, Tas-Sliema, liema fond huwa mikri lil Michael u Michaelina Borg. Qalet li l-kirja hija waħda protetta, u hija akkwistat l-utile dominju fuq dan il-fond, kif suġġett għall-kirja favur il-konjugi Borg, mingħand ommha Emily Calleja, li ġiet nieqsa fis-6 ta' Ottubru, 2020. Ir-rikorrenti qalet li hija l-unika wild ta' ommha u l-unika eredi universali tagħha. Qalet ukoll li s-suċċessjoni ta' ommha hi regolata bit-testment tagħha tad-9 ta' Marzu, 1976 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, u d-dikjarazzjoni *causa mortis* fir-rigward saret fil-11 ta' Marzu, 2021 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia. Qalet li meta ġie biex jistabbilixxi l-valur tal-fond, il-Perit tagħha kien ħa konsiderazzjoni tal-fatt li l-fond huwa suġġett għal kirja protetta, u dan il-fattur kien rifless fil-valur, iżda meta l-fond ġie vvalutat mill-Perit tal-Gvern, dan kien żied il-valur tiegħu, u għalhekk hija kellha tħallas taxxa addizzjonali fuq dik oriġinarjament imħallsa minnha. Ir-rikorrenti qalet li l-fond huwa wkoll suġġett għall-ħlas ta' €0.71 ċens annwu. Ir-rikorrenti tat il-provenjenza tal-fond, u qalet li dan kien iddevolva favur ommha mill-wirt taz-zija tagħha Giovanna Grima, li kienet ikkonċediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena lil Michael Borg, b'subċens ta' LM120 fis-sena, u dan b'kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1985 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien. Ir-rikorrenti qalet li wara li spiċċat is-subenfitewsi temporanja, din ġiet kkonvertita f'kirja, u l-kera annwali li kienet qiegħda titħallas mill-konjugi Borg kienet ta' €280 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li fis-sena 2022 hija istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn talbet li l-kera tiġi riveduta *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u permezz tas-

[1] *A fol.* 28 tal-proċess.

sentenza tal-Bord tat-30 ta' Novembru, 2023, il-kera ġiet riveduta u awmentata għal ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li ommha kienet tirrabja għall-fatt li l-kera tal-fond kienet waħda baxxa ħafna, u li hija ma setgħetx tagħmel użu minnu kif trid. Qalet ukoll li minkejja li hija l-unika wild ta' ommha, u fil-familja hemm dan il-fond, hija kellha tissellef mill-bank sabiex setgħet tixtri darha. Ir-rikorrenti qalet li minkejja d-deċiżjoni tal-Bord fejn il-kera ġiet rivedura u awmentata għl €5,000, l-inkwilin għadu ma ħallasx il-kera kif awmentata, għaliex qal li qiegħed jistenna s-sussidju tal-Awtorità tad-Djar.

6. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Mejju, 2024, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-ktieb tal-irċevuti tal-kera li tħallset mill-inkwilini tul is-snin.[2]

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** fir-rapport tagħha[3], qalet li hija għamlet aċċess fil-fond fit-2 ta' Mejju, 2024, fejn setgħet tikkonstata li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'*townhouse* fuq żewġ sulari, bl-arja tiegħu, mibnija lejn nofs is-seklu għoxrin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-istruttura hija mibnija b'ħitan tal-ġebel, b'soqfa li huma prinċipalment tax-xorok tal-ġebel u travi tal-injam, b'konkos rinfurzat, filwaqt li l-finituri tal-fond huma fi stat medjokri, li jikkonsistu f'madum tat-tip terrazzo u madum tas-siment. Qalet li fil-fond hemm servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ, u l-*conduits* tal-*wires* tad-dawl mhumiex midfuna fil-ħxuna tal-ħajt u tas-saqaf. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju setgħet tikkonstata li l-pjan terran tal-fond mertu tal-kawża jidher fuq ritratti meħudin mill-ajru fis-sena 1967 u fuq is-*survey sheet* tas-sena 1968, u għalhekk il-fond m'għandux jitqies li huwa illegali. Qalet ukoll li hemm xi ambjenti fil-fond li mhumiex konformi mar-regoli sanitarji peress li m'għandhomx apertura għal fuq triq pubblika jew bitħa b'dawl u ventilazzjoni

---

[2] *A fol.* 30A *et seq* tal-proċess.
[3] *A fol.* 49 tal-proċess.

naturali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li skont in-*North Harbour Local Plan* għandu jirriżulta li l-fond qiegħed f'żona bi predominanza residenzjali, u jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, iżda 'l barra mill-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni. Qalet li l-finituri eżistenti fil-fond huma fi stat medjokri u għandhom bżonn *refurbishment,* u mill-ispezzjoni viżwali li saret waqt l-aċċess, tista' tgħid li l-istruttura tinsab fi stat aċċettabbli. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li hija vvalutat il-fond bħala dar ta' abitazzjoni, b'valur ta' mitejn u ħamsin elf Euro (€250,000) li kieku din id-dar kellha tinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' tmint elef, seba' mija u sittin Euro (€8,760) fis-sena.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

8. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li hija tinsab sodisfatta, mill-provi miġjuba, li r-rikorrenti hija s-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta li ġiet fis-seħħ wara li ġiet fi tmiemha l-enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena, li bdiet fl-1 ta' Settembru, 1985, u ġiet fi tmiemha fil-31 t'Awwissu, 2016. Il-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti hija li l-fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konjugi Borg mill-aventi kawża tagħha, u fi tmiem l-enfitewsi temporanja, it-titolu ġie kkonvertit f'kirja, b'kera marbuta mar-rata ta' ċens li kienet titħallas preċedentement minħabba l-mod kif titħaddem il-liġi f'dan ir-rigward, u għalhekk hija qatt ma kienet fil-libertà li titlob kera li tirrispekkja l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti tgħid li din is-sitwazzjoni, marbuta mal-fatt li hija ma setgħetx tirriprendi pussess tal-fond, huma leżivi tal-jeddijiet tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti għalhekk sejra tillimita l-istħarriġ tagħha dwar jekk hemmx ksur tal-

jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-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."

10. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[4]

11. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien meta 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

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

leġislattiv tal-Istat sabiex jiġi assigurat li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa fejn joqgħod.

12. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri 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 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 għalhekk 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.

13. Huwa fir-rigward tat-tielet element, iġifieri il-bżonn li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qiegħda tilmenta, u dan għaliex fil-fehma tagħha, 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.

14. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[5], 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*

[5] App. 8793/79, 21.02.1986.

policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[6]

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

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[7]

16. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 2006 'l hawn, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ ta' diversi emendi leġislattivi tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn kellhom effett tanġibbli fuq is-sitwazzjoni ta' sidien bħar-rikorrenti; u (b) il-fatt 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
partikolarment fl-aħħar snin, tqis li ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

---

[6] 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.
[7] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

17. Il-Qorti tqis li l-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' Settembru, 2006, id-data meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja, u l-1 t'Awwissu, 2018, id-data meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li minkejja li r-rikorrenti tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn damet ma istitwiet il-proċeduri *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, dan ir-rimedju leġislattiv kien ilu disponibbli għaliha, u kien fl-interess tagħha li tirrikorri għalih, u li tistitwixxi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kif eventwalment għamlet.

18. 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**[8], 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 ....".*

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[9], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

---

[8] 29.04.2016.
[9] 27.06.2019.

"... 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."

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], 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."

21. 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 tħalliet tikri il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li hija daħħlet tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Settembru, 2006 u l-1 t'Awwissu, 2018, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €57,039.93, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 58 tal-proċess:

Sena	€
01.09.2006-31.12.2006	€4,375 fis-sena / 365 = €11.99 x 121 jum = €1,450.34

[10] 30.09.2016.

2007-2010	€4,375 x 4 = €17,500
2011 – 2015	€4,550 x 5 = €22,750
2016-2017	€5,950 x 2 = €11,900
01.01.2018-31.07.2018	€5,950/365 = €16.30 x 211 jum = €3,439.59
B'kollox	**€57,039.93**

meta d-dħul attwali kien ta' madwar €3,121.86, kif ġej:

Sena	**€**
2006	€60 kull sitt xhur - €40 għall-perijodu bejn l-1 ta' Settembru, 2006 - 31 ta' Diċembru, 2006
2007	€120
2008-2017	€280 x 10 = €2,800
01.01.2018 - 31.07.2018	211 jum = €161.86
B'kollox	**€3,121.86**

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

23. 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.

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

25. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[11], fejn 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*

[11] QEDB, 11.02.2020.

> *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).”*

26. 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 ukoll jiġi applikat mill-qrati ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ €28,820.50 huwa ġust u xieraq, u dan wara li mis-somma ta’ €57,039.93 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti li kieku l-fond seta’ jinkera fis-suq miftuħ, għall-perijodu bejn l-1 ta’ Settembru, 2006 u l-1 t’Awwissu, 2018, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta’ 30% jew €17,111.98 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata; (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta’ 20% jew €7,985.59 għaliex 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’ €3,121.86 rappreżentanti l-kera attwalment perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar ’il fuq f’din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li għandu jingħata kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ €3,600, €300 fis-sena, għall-istess ammont ta’ snin, xhur u ġranet u fl-istess proporzjon li fih ġie kkomputat il-qligħ potenzjali għar-rikorrenti. Dawn id-danni kemm pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lir-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 sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;**
2) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi r-restrizzjonijiet imposti bil-provvedimenti tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, ossia l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu din il-liġi laqtet il-fond, 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 totali li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u għoxrin Euro u ħamsin ċenteżmu (€32,420.50), 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.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur