MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 626/2023 LM

Josette Micallef (455970M)

vs.

Avukat tal-Istat
u Joseph Cassar u martu Spiridiona Cassar

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-20 ta' Diċembru, 2023, mir-rikorrenti **Josette Micallef** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti għandha l-utile dominju perpetwu ta' fond residenzjali, uffiċjalment markat bin-numri għaxra (10) u ħdax (11) fi Triq San Lawrenz, Kalkara, kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' żewġ liri sterlini u xelin (£2.5.0) ġa ekwivalenti għal LM2.05 (żewġ Liri Maltin u ħames ċenteżmi) u llum ekwivalenti għal erba' Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmi (€4.78), altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;*
2. *Illi dan il-fond ġie għand l-esponenti b'wirt mingħand iz-zija materna tagħha Lorenza sive Laura Cilia, li mietet fit-22 ta' Ġunju, 2021 (ara ċertifikat tal-mewt,*

Dok. A), u nnominat b'eredi universali tagħha lill-esponenti (ara r-riċerki testamentaji pubbliċi u sigrieti, Dok. B u Ċ, u kopja tal-aħħar testment, Dok. D);

3. *Illi l-esponenti ddikjarat din is-suċċessjoni b'att ta' dikjarazzjoni* causa mortis *fl-atti tan-Nutar Dottor Graziella Aguis Farrugia tal-30 ta' Settembru, 2022, u ħallset il-boll skont il-liġi (Dok. E);*
4. *Illi da parti tagħha Lorenza Cilia kienet akkwistat dan il-fond b'titolu oneruż b'att tan-Nutar Dottor Joseph Vella Galea tal-10 ta' Novembru, 1959 (Dok. F);*
5. *Illi dan il-fond ilu għal żmien twil mikri għal skop residenzjali lill-intimati Joseph Cassar u Spiridiona Cassar,u ċertament minn qabel April, 1987;*
6. *Illi għal bosta snin, l-intimati Cassar kienu jħallsu kera irriżorja, mingħajr paragun mal-valur lokatizju, jew mal-valur tiegħu fis-suq, u dan minħabba l-kontroll bl-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), bl-obbligu impost mill-istess liġi fuq l-esponenti u l-awtriċi tagħha li jirrilokaw il-fond bl-istess kera bl-istess kundizzjonijiet kull meta jiskadi ż-żmien tal-kiri;*
7. *Illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-1995, il-kera ġie awmentat għall-minimu statutorju ġdid ta' €185 fis-sena; u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XIV tal-2021, l-esponenti talbet lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jawmenta l-kera pagabbli lilha mill-intimati konjuġi Cassar dwar il-fond residenzjali tagħhom fit-termini tal-**art. 4** tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
8. *Illi dawk il-proċeduri ordinarji għadhom pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u l-intimati għadhom iħallsu kera fis-somma ta' €210 (mitejn u għaxar Ewro) fis-sena sal-lum pagabbli f'Lulju ta' kull sena, bil-quddiem;*
9. *Illi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, l-**art. 3** tal-Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) kien jimpedixxi lill-esponenti u lill-awtriċi tagħha milli jitolbu awment fil-kera pagabbli mill-intimati Cassar għar-rilokazzjoni tal-fond mikri lilhom għal skop residenzjali mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, u l-Bord li Jirregola l-Kera ma setax jippermetti żieda fil-kera jekk din kienet teċċedi l-*'fair rent' *skont l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew il-kera massima bl-awmenti kif provdut fl-**art. 1531Ċ** tal-Kodiċi Ċivili;*
10. *Illi dawn ir-restrizzjonijijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom kisru d-dritt fundamentali tal-esponenti, u tal-awtriċi tagħha Lorenza Cilia, għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u dan b'effett mid-data tad-dħul fis-seħħ f'Malta tal-istess Konvenzjoni sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

11. Illi minħabba f'hekk kellha ssir din il-kawża;

12. Għaldaqstant, għar-ragunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, l-esponenti titlob bir-rispett lil din il-Qorti jogħġobha, prevja kull ordni jew provvediment ieħor opportun:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu applikabbli għall-kirja tal-fond 10 u 11, Triq San Lawrenz, Kalkara, u/jew l-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet għal din il-kirja tal-esponenti, u l-awtriċi tagħha Lorenza Cilia, mal-intimati Cassar, illedew id-dritt fundamentali tagħhom kif fuq ingħad u senjatament dak protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-dritt fundamentali msemmi, fosthom billi tikkundanna lill-intimati jew lil min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-dritt imsemmi tal-esponenti u tal-awtriċi tagħha, għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tal-istess dritt fundamentali;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Jannar, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jrid ġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Illi fit-tieni lok, ikun ideali jekk jitniżżel in-numru tal-karta tal-identità tal-konjuġi Cassar, fl-okkju tal-kawża odjerna;*
3. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress 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 konsegwentement, u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in meritu bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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 illum ir-rikorrent għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi ddikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi illi jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u ċioé mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Joseph Cassar (K.I. 744532M)** u martu **Spiridiona Cassar (K.I. 848733M)**, ippreżentata fl-14 ta' Frar, 2023, fejn eċepew is-segwenti:

"Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hija fis-sens illi qed jiġi vvjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

*1. **Fl-Ewwel lok**, in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma jistgħux jitqiesu li huma l-leġittimu kontradittur f'din il-kawża kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn ċittadin li jħossu aggravat minn liġi jew sitwazzjoni partikolari u l-Istat. Fl-ebda ħin ma seta' l-esponent jikkaġuna dak li qiegħed jingħad mis-sid. L-unika ħaġa li għamel l-esponent kien li osserva l-liġijiet viġenti tal-kera. Huwa l-Istat*

biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat – l-eċċipjenti m'għandhom 'locus standi judicii' *stante li ma jistgħux ikunu meqjusa bħala l-leġittimarju kontradittur u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

2. ***Fit-Tieni lok****, fil-mertu u mingħajr preġudizzju, l-esponenti ilhom jirrisjedu fil-proprjetà in kwistjoni bl-indirizz 10/11, Triq San Lawrenz, Kalkara, għal għexieren ta' snin, ferm qabel is-sena 1987. L-esponenti dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, fil-bidu lil Lorenza Cilia, u maż-żmien bdew iħallsu l-istess kera lir-rikorrenti.*

3. ***Fit-Tielet lok****, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, mhuwiex minnu li r-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u dan stante li fil-preżent hija ntitolata li titlob l-awment fil-kera* ai termini *tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan ir-rimedju għadu ma ġiex eżawrit mill-istess rikorrenti.*

4. ***Fir-Raba' lok****, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti dejjem ħallsu l-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-ħin u dejjem ħadu ħsieb il-fond* de quo *bħala* bonus pater familias *u dan kif għadhom jagħmlu sal-ġurnata tal-lum. Di fatti l-esponenti dejjem ħallsu (fl-ammont ta' mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena dovuta u baqgħu jagħmlu dan sal-ġurnata tal-lum billi jiddepożitaw l-istess kera b'ċedoli l-Qorti meta r-rikorrenti m'aċċettatx il-kirja b'raġuni valida* ai termini *tal-liġi. Għalhekk ma jeżistux il-kawżali sabiex l-intimati jkunu mċaħħda milli jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta mil-liġijiet promulgati fil-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta. L-intimati konjuġi Cassar dejjem aderixxew ruħhom skrupolożament mal-obbligu tal-kirja.*

5. ***Fil-Ħames lok****, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni dan ma jistax jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati jew li ċċaħħad lill-intimati mill-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta.*

6. ***Fis-Sitt lok****, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti qegħdin jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

7. ***Fis-Seba' lok****, dwar il-kap tal-ispejjeż, l-eċċipjenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkundannati illi b'xi mod huma illedew xi drittijiet tar-rikorrenti. Kull ma għamlu l-esponenti kien illi osservaw il-liġijiet leġittimi tal-Istat, u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Għal dawn ir-raġunijiet suesposti l-esponenti ma jistgħux jitqiesu li kienu, jew huma l-kaġun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrent, u* ergo *bl-ebda mod ma jistgħu jagħtuha rimedju għalihom.*

8. Għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu kollha miċħudin għar-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta u fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri.

9. *Salv eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi waqt l-udjenza tal-21 ta' Frar, 2024, il-Qorti ħatret lill-**Perit Konrad Xuereb** 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 ta' Awwissu, 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat ir-rapport li ġie maħluf mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fis-6 ta' Marzu, 2024.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Mejju, 2024, fejn il-Qorti ordnat li ssir l-allegazzjoni tal-atti tar-Rikors Nru. 923/2022 JM fl-ismijiet **Josette Micallef *vs.* Joseph Cassar et**, deċiż mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Frar, 2024, u sabiex il-provi f'dawk il-proċeduri jgħoddu bħala provi fil-proċeduri odjerni.

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

4. Ir-rikorrenti **Josette Micallef** tgħid li hija s-sid tal-fond residenzjali, uffiċjalment markat bin-numri għaxra (10) u ħdax (11) fi Triq San Lawrenz,

Kalkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond ilu mikri bosta snin lill-intimati Joseph Cassar u Spiridiona Cassar, ċertament minn qabel April, 1987. Ir-rikorrenti tgħid li l-fond għadda għandha b'wirt mingħand iz-zija materna tagħha Lorenza sive Laura Cilia, li mietet fit-22 ta' Ġunju, 2021, li nnominatha bħala eredi universali tagħha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tal-4 ta' Lulju, 2016. Ir-rikorrenti ddikjarat din is-suċċessjoni b'att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Graziella Aguis Farrugia tal-30 ta' Settembru, 2022, u ħallset il-boll skont il-liġi. Min-naħa tagħha Lorenza Cilia kienet akkwistat dan il-fond b'titolu oneruż b'att tan-Nutar Joseph Vella Galea tal-10 ta' Novembru, 1959. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li tul is-snin l-intimati Cassar kienu jħallsu kera irriżorja, mingħajr paragun mal-valur lokatizju tal-fond, jew mal-valur tiegħu fis-suq, u dan minħabba l-kontroll bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), bl-obbligu impost mill-istess liġi fuq ir-rikorrenti u l-awtriċi tagħha li jirrilokaw il-fond bl-istess kera bl-istess kundizzjonijiet kull meta jiskadi ż-żmien tal-kiri. Ir-rikorrenti tgħid illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-1995, il-kera ġiet awmentata għall-minimu statutorju ġdid ta' €185 fis-sena, u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XIV tal-2021, ir-rikorrenti talbet lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jawmenta l-kera pagabbli lilha mill-intimati konjuġi Cassar għall-fond residenzjali tagħha fit-termini tal-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema proċeduri ġew deċiżi fit-13 ta' Frar, 2024, fejn il-Bord awmenta l-kera għall-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt Euro (€5,500) fis-sena. Ir-rikorrenti tgħid illi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) kien jimpedixxi lir-rikorrenti u lill-awtriċi tagħha milli jitolbu awment fil-kera pagabbli mill-intimati Cassar għar-rilokazzjoni tal-fond mikri lilhom għal skop residenzjali mingħajr il-permess tal-Bord, u l-Bord li ma setax jippermetti żieda fil-kera jekk din kienet teċċedi l-*'fair rent'* skont l-Ordinanza li Trażżan il-Kera

fuq id-Djar (Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew il-kera massima bl-awmenti kif provdut fl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Ir-rikorrenti tikkontendi illi dawn ir-restrizzjonijijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom, kisru d-dritt fundamentali tagħha, u tal-awtriċi tagħha Lorenza Cilia, għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u dan b'effett mid-data tad-dħul fis-seħħ f'Malta tal-istess Konvenzjoni sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu applikabbli għall-kirja tal-fond, u/jew l-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet għal din il-kirja tar-rikorrenti, u l-awtriċi tagħha Lorenza Cilia, mal-intimati Cassar, illedew id-dritt fundamentali tagħhom kif fuq ingħad, u senjatament dak protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, u konsegwentement tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-dritt fundamentali msemmi, fosthom billi tikkundanna lill-intimati jew lil min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-dritt imsemmi tar-rikorrenti u tal-awtriċi tagħha, għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tal-istess dritt fundamentali.

4. L-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, kif ukoll prova li l-fond huwa mikri b'kirja regolata taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal illi safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma kien hemm ebda

ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali. L-intimat Avukat tal-Istat qal Illi konsegwentement, u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in meritu bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-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 illum ir-rikorrent għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Jgħid li għall-istess raġunijiet, din il-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 bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi ddikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħda titlob ir-rikorrenti fil-ħames talba tagħha. Qal li fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal ukoll li mingħajr preġudizzju għas-suespost, illi jekk din il-Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussiti biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021, u ċioé mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

5. L-intimati konjuġi Cassar eċċepew in linea preliminari li huma ma jistgħux jitqiesu li huma l-leġittimi kontradittturi f'din il-kawża, u dana peress li din tittratta materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn ċittadin li jħossu aggravat minn liġi jew sitwazzjoni partikolari u l-Istat. Qalu li fl-ebda ħin ma setgħu jikkaġunaw dak li qiegħed jingħad mis-sid, u l-unika ħaġa li huma għamlu kienet li osservaw l-liġijiet viġenti tal-kera. Qalu li huwa l-Istat biss

li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat. Qalu wkoll li fil-mertu huma ilhom jirrisjedu fil-fond għal għexieren ta' snin, ferm qabel is-sena 1987. Qalu li huma dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, fil-bidu lil Lorenza Cilia, u maż-żmien bdew iħallsu l-istess kera lir-rikorrenti. Qalu li mhuwiex minnu li r-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u dan stante li fil-preżent hija ntitolata li titlob l-awment fil-kera *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan ir-rimedju għadu ma ġiex eżawrit mill-istess rikorrenti. L-intimati konjuġi Cassar qalu li huma dejjem ħallsu l-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-ħin, u dejjem ħadu ħsieb il-fond bħala *bonus pater familias*, kif għadhom jagħmlu sal-ġurnata tal-lum. Qalu li ma jeżistux il-kawżali sabiex huma jkunu mċaħħda milli jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta mill-emendi leġislattivi ppromulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati konjuġi Cassar qalu illi jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati jew li ċċaħħad lill-intimati mill-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta. Qalu li huma m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkundannati illi b'xi mod huma illedew xi drittijiet tar-rikorrenti, għax kull ma għamlu kien illi osservaw il-liġijiet leġittimi tal-Istat, u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju.

<u>Provi u riżultanzi</u>

6. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja taċ-ċertifikat tal-mewt taz-zija materna tagħha Lorenza sive Laura Cilia[1]; kopja tar-

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.

riċerki testamentaji sigrieti u pubbliċi tal-imsemmija Lorenza sive Laura Cilia[2]; u kopja tal-aħħar testment tagħha fl-Atti tan-Nutar Pierre Cassar tal-4 ta' Lulju, 2016[3]; kopja ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Lorenza sive Laura Cilia fl-atti tan-Nutar Graziella Aguis Farrugia tal-30 ta' Settembru, 2022[4]; kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea tal-10 ta' Novembru, 1959, li permezz tiegħu Lorenza sive Laura Cilia kienet akkwistat il-fond in kwistjoni mingħand Paolo Xuereb.[5]

7. Permezz ta' nota ppreżentata fl-4 ta' April, 2024, ir-rikorrenti ppreżentat l-*affidavit* tagħha stess[6], kif ukoll kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Frar, 2024.[7]

8. Ir-rikorrenti **Josette Micallef**, fl-*affidavit* tagħha spjegat li l-fond ġie għandha b'wirt mingħand iz-zija tagħha Lorenza sive Laura Cilia, li mietet fit-22 ta' Ġunju, 2021, u ħalliet testment li fih innominat lilha waħedha bħala eredi universali tagħha, u l-fond illum huwa proprjetà tagħha waħedha. Ir-rikorrenti qalet li wara li mietet iz-zija tagħha, hija għamlet il-*causa mortis,* u ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni. Qalet li dan il-fond ilu żmien twil mikri għal skop residenzjali lill-intimati Joseph Cassar u Spiridiona Cassar. Qalet li llum hija għandha 53 sena, u mindu kienet żgħira hija kienet midħla taz-zija tagħha, u tiftakar li l-fond kien minn dejjem mikri lill-konjuġi Cassar. Qalet li fi żmien iz-zija Lorenza Cilia, il-konjuġi Cassar kienu jħallsu kera fis-sena fis-somma ta' LM26, ekwivalenti llum għal €60.56, u meta nbidlet il-liġi fl-2010, iz-zija tagħha kienet għolliet il-kera skont il-liġi għal €185 fis-sena, imbagħad kull tliet snin il-

[2] *A fol.* 5 u 6 tal-proċess.
[3] *A fol.* 7 tal-proċess.
[4] *A fol.* 10 tal-proċess.
[5] *A fol.* 18 tal-proċess.
[6] *A fol.* 83 tal-proċess.
[7] *A fol.* 84 tal-proċess.

kera kienet tiżdied ftit skont l-għoli tal-ħajja. Qalet li l-aħħar kera li rċeviet mingħand il-konjuġi Cassar kienet fis-somma ta' €210 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li wara li nbidlet il-liġi fl-2021, u daħal id-dritt li titlob żieda fil-kera bil-Bord li Jirregola l-Kera, hija kienet għamlet dik il-proċedura permezz ta' avukat. Qalet li f'dik il-proċedura, il-fond ġie stmat mill-Bord fl-ammont ta' €275,000, u l-kera għolliet għal €5,500 fis-sena, titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Qalet li però l-kera żdiedet mid-data tas-sentenza, ċjoé it-13 ta' Frar, 2024, u sa dakinhar il-kera li baqgħu jħallsu s-Sinjuri Cassar kienet waħda irriżorja, komparata mal-valur tal-fond li jokkupaw b'kiri.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb**, fir-rapport tiegħu[8] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fl-1 ta' Marzu, 2024, fejn seta' jikkonstata li l-fond jikkonsisti f'dar mibnija fuq żewġ sulari. Spjega li mill-istat preżenti ta' dan il-fond, jidher li dan inbena madwar tmenin sena ilu, u jinsab fi stat ġeneralment tajjeb, u jidher li qiegħed jintuża għal skop residenzjali. Qal li l-fond jidher li jikkonsisti prinċipalment fi travi tal-ħadid bix-xorok bejniethom, li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Il-Perit Xuereb qal li l-valur attwali tal-fond fis-suq miftuħ, liberu u frank, huwa ta' madwar €305,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu kien €774 fis-sena 1987, u €9,150 fis-sena 2021.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Il-Qorti tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti fil-proċeduri quddiem din il-Qorti, u fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li hija saret sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara l-mewt ta' zijitha Lorenza sive Laura Cilia fit-22 ta' Ġunju, 2021, li min-naħa tagħha kienet xtrat il-fond

[8] *A fol.* 41 tal-proċess.

mingħand Paolo Xuereb permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea tal-10 ta' Novembru, 1959. Din il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll minn dak li jirriżulta mill-provi imsemmija, partikolarment mix-xhieda ġuramenta tar-rikorrenti Josette Micallef, li l-kirja odjerna hija suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti fil-kawża odjerna, huwa li għal bosta snin, qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, l-intimati Cassar kienu jħallsu kera irriżorja, mingħajr paragun mal-valur lokatizju, jew mal-valur tiegħu fis-suq, u dan minħabba l-kontroll bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), bl-obbligu impost mill-istess liġi fuq ir-rikorrenti u l-awtriċi tagħha, li jirrilokaw il-fond bl-istess kera, bl-istess kundizzjonijiet kull meta jiskadi ż-żmien tal-kiri.

12. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il quddiem '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."

13. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea. 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.[9]

14. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati 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 jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' parti sew mill-popolazzjoni.

15. 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 sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu, il-Qorti 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.

16. Huwa fir-rigward tat-tielet element li r-rikorrenti qiegħda tilmenta, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-

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

ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, u dan għaliex fil-fehma tagħha l-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.

17. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[10], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett tal-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".*[11]

18. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija 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."*[12]

19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju

---

[10] App. 8793/79, 21.02.1986.
[11] 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.
[12] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar *v.* Malta, 30.07.2015.

mis-sena 1987 sas-sena 2021, li hija s-sena li fiha daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur permezz ta' diversi emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, 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 fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

20. Il-Qorti tirrileva li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, huwa dak bejn l-1 ta' Mejju, 1987, *ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, sal-31 ta' Mejju, 2021, qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

21. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom mill-Istat. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], 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*

[13] 29.04.2016.

sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

22. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], 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."

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], 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."

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

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku tħalliet tikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-kera li hi u l-awtriċi fit-titolu tagħha attwalment daħħlu 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 u tal-awtriċi tagħha kien ikun ta' madwar €113,247.34,

[14] 27.06.2019.
[15] 30.09.2016.

u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 76 tal-proċess:

Sena	**€**
01.05.1987 - 31.12.1987	244 ġurnata (€774/365 x 244) = €517
1988-1991	€774 x 4 = €3,096
1992-1996	€1,270 x 5 = €6,350
1997-2001	€2,268 x 5 = €11,340
2002-2006	€3,037 x 5 = €15,185
2007-2011	€4,789 x 5 = €23,945
2012-2016	€4,550 x 5 = €22,750
2017-2020	€6,570 x 5 = €26,280
01.01.2021-31.05.2021	151 ġurnata (€9,150/365 x 151) = €3,785.34
B'kollox	**€113,248.34**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €2,867.61.

25. 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 lilha kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

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

27. 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, għaliex il-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.

28. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenza **Marshall and Others *v.* Malta**[16]:

> *"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*

[16] QEDB, 11.02.2020.

<u>used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness</u> (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. <u>35349/05,</u> §18, 17 July 2008). <u>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</u> (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).”

29. 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’ €60,550.90 huwa ġust u xieraq, u dan wara li mis-somma ta’ €113,248.34 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn l-1 ta’ Mejju, 1987 u l-31 ta’ Mejju, 2021, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta’ 30% jew €33,974.50 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta’ 20% jew €15,854.57 għaliex il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta’ €2,867.61 rappreżentanti l-kera attwalment perċepita mir-rikorrenti u mill-awtriċi tagħha matul il-perijodu kollu kif indikat iktar ’il fuq f’din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta’ €10,824.65, €300 fis-sena għall-istess ammont ta’ snin, xhur, u ġranet u fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-qligħ potenzjali tar-rikorrenti. Dawn id-danni, kemm pekunjarji u non-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 tal-intimat Avukat tal-Istat;**

2) **Tiddikjara u tiddeċiedi l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu applikabbli għall-kirja tal-fond 10 u 11, Triq San Lawrenz, Kalkara, u/jew l-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet għal din il-kirja tar-rikorrenti, u l-awtriċi tagħha Lorenza sive Laura Cilia, mal-intimati Cassar, illedew id-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali;**

3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ammont komplessiv ta' wieħed u sebgħin elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin Euro, u wieħed u tletin ċenteżmu (€71,375.31), 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