MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' April, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 416/2022 LM

Mary Yvonne Cassar (K.I. Nru. 57341(G))
('ir-rikorrenti')

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Carmen Muscat (K.I. Nru. 453265(M))
('l-intimati')

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-8 ta' Awwissu, 2022, mir-rikorrenti **Mary Yvonne Cassar (K.I. numru 57341(G))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn ġie sottomess dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Premess illi r-rikorrent hija l-proprjetarja tal-fond numru 9, Sacred Heart Promenade, Birżebbuġa u dan wara li akkwistat l-istess fond mingħand iz-*

zija tagħha, Sarah armla ta' Giuseppe Formosa b'att pubbliku tal-31 ta' Diċembru 1973 in atti tan-nutar Joseph Gatt (Dokument A).

2. *U billi meta l-fond ġie akkwistat kien soġġett għal ċens temporanju għal perijodu ta' 17-il sena konċess b'kuntratt datat id-19 ta' Frar 1964 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, fejn l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti kien ikkonċeda lil missier l-intimata Joseph Francalanza l-imsemmi fond għal perijodu ta' sbatax-il sena b'ċens annwu u temporanju ta' ħamsa u erbgħin Liri Maltin (Lm45) fis-sena (Dokument B).*

3. *U billi wara li ġie nieqes Joseph Francalanza, binthu Carmen Muscat wirtet il-kera fl-istess fond kif jirriżulta mill-ittra hawn annessa bħala Dokument Ċ;*

4. *U billi fl-għeluq il-Konċessjoni emfitewtika temporanja u ċioe fid-18 ta' Frar 1981, missier l-intimata baqa' jokkupa l-fond surreferit b'titolu ta' kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u għalhekk bdiet tħallas kera ta' Lm90 fis-sena kif jirriżulta mill-irċevuta hawn annessa bħala Dokument D;*

5. *U billi sussegwentement il-kera ġiet awmentata għall-ammont ta' Lm121.23 ekwivalenti għal €282.39 fis-sena kif jixhdu iċ-ċedola numru 259/18 hawn esebit bħala Dokument E;*

6. *U billi minkejja d-dispożizzjoniet* ai termini *tal-artikolu 12 (2)(i) kienu jipprovdu għal żidiet fil-kera, il-kera li r-rikorrenti suppost tipperċipixxi* ai termini *tal-istess liġi hija ferm anqas u ma tirriflettix il-valur tal-fond fis-suq ħieles.*

7. *U billi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Carmen Muscat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi.*

8. *U billi sabiex jiġu rrimedjati dawn l-inġustizzji, ġie introdott l-Att XXIV.2021.21 li jagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jgħollu l-kera lejn valur li huwa eqreb lejn il-valur lokatizju fis-suq miftuħ.*

9. *U billi minkejja li ġie introdott dan rimedju fl-Att XXIV.2021.21 permezz tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, xorta waħda ġew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-liġi daħlu fis-seħħ, u fi kwalsiasi każ ma jagħtu l-ebda garanzija lill-esponenti li qatt ser ikollha pussess effettiv tal-fond;*

10. *U billi in oltre, f'każ li l-kera tiġi riveduta għall-massimu tat-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni l-esponenti mhux ser tirċievi kera ġusta daqs kemm jistgħu jirċievu bil-kera fis-suq miftuħ.*

11. *U billi in oltre u fi kwalsiasi każ id-drittijiet tal-esponenti ġew leżi bil-fatt li mis-sena 1981 sallum ma setgħax ikollha pussess effettiv tal-fond inkluż billi ma ngħatatx kera xierqa.*

12. *U billi allura d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta xorta waħda ma eliminax l-inġustizzji li qiegħdin isofru l-esponenti minħabba l-konverzjoni ta' ċens f'kera, proprju għaliex il-mekkaniżmu li nħoloq fl-1979 għadhom fis-seħħ illum il-ġurnata b'emendi li ma jagħtux ċertezza u wisq anqas kera ġusta li tirrifletti tal-ħlas ta' kera.*

13. *U billi għalhekk qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* ai termini *tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Għaldaqstant in vista tas-suespost ir-rikorrenti titlob ir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti sabiex salv dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti kollha li jidhrulha xierqa u opportuni, jogħġobha:

1. *Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

2. *Konsegwentement tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jingħata lura lilha l-pussess battal u effettiv tal-fond fuq imsemmi u kumpens xieraq għal perijodu kollu li l-fond dam okkupat bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Settembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *ILLI preliminarjament, ir-rikorrent għandha ġġib prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed tilmenta minnha; u (iii) illi tali kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *ILLI safejn ir-rikorrenti tilmenta mid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-emendi l-oħra konsegwenzjali għall-istess Artikolu, tali*

ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadha ma eżawrietx tali rimedju;

3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, ir-rikorrenti qed tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. ILLI, safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma implimenta biss miżuri illi jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà;

5. ILLI, in oltre, huwa ben magħruf li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. Minn qari tar-rikors promotur huwa ben evidenti li r-rikorrenti taċċetta li l-miżura in kwistjoni kienet tissodisfa r-rekwiżit ta' legalità u ttieħdet fl-interess pubbliku, stante nuqqas ta' ilment f'dan ir-rigward;

6. ILLI, dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. ILLI, apparti minn hekk, mal-miġja tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess pubbliku u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mil-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 12B, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

8. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. L-intimata **Carmen Muscat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Muscat'] għalkemm debitament notifikata, ma ppreżentat l-ebda risposta fit-terminu mogħti lilha, u għalhekk il-Qorti tikkunsidra li hija kontumaċi għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-19 ta' Mejju, 2023, ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-30 ta' Settembru, 2024, u ħalfu fit-2 ta' Diċembru, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru disgħa (9), fi Sacred Heart Promenade, Birżebbuġa, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond hija kienet akkwistat soġġett għal ċens temporanju, mingħand iz-zija tagħha Sara armla ta' Giuseppe Formosa, permezz ta' att ta' bejgħ u akkwist tal-31 ta' Diċembru, 1973, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt.[1] L-imsemmi ċens temporanju kien ingħata għal żmien ta' sbatax-il (17) sena permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Frar, 1964, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, mill-awtur tar-rikorrenti lil missier l-intimata Muscat, jiġifieri lil Joseph Francalanza, soġġett għall-ħlas ta' ħamsa u erbgħin Liri Maltin (Lm45) fis-sena.[2] Ir-rikorrenti tgħid li missier l-intimata Muscat baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, versu ħlas ta' disgħin Liri Maltin (Lm90) fis-sena,[3] hekk kif għalaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fit-18 ta' Frar, 1981. Meta mbagħad miet l-imsemmi Joseph Francalanza, hija wirtet it-titolu ta' kirja tal-fond mingħandu,[4] fejn il-kera ġiet awmentata għal mija wieħed u għoxrin Euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (Lm121.23) fis-sena, ekwivalenti għal mitejn tnejn u tmenin Euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€282.39ċ) skont kif jirriżulta miċ-Ċedola Nru. 259/18.[5] Ir-rikorrenti qiegħda tikkontendi li minkejja d-dispożizzjonijiet tas-subinċiż (i) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi għal żidiet fil-kera li għandha titħallas lis-sid, din il-kera hija waħda ferm inqas mill-valur tal-fond fis-suq ħieles. Tinsisti li għalhekk il-protezzjoni li tgawdi l-intimata Muscat taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u tal-Att tal-2009, mhijiex ġusta u ma tassigurax bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrenti tgħid li għalkemm hija ngħatat

[1] Ara kopja 'Dok A' *a fol.* 4 tal-proċess.
[2] Ara kopja 'Dok. B' *a fol.* 8 tal-proċess.
[3] Ara kopji rċevuti 'Dok. D' *a fol.* 13 tal-proċess.
[4] Ara kopja ittra 'Dok. C' *a fol.* 12 tal-proċess.
[5] Ara kopja 'Dok. G' *a fol.* 14 tal-proċess.

rimedju permezz tal-Att XXIV.2021.21 fejn tista' tiġi awmentata l-kera sabiex tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, hija xorta waħda kienet sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi riflessi fil-liġi permezz tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 u tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li wara kollox ma jassigurawx li hija ser tirċievi l-kera fis-suq miftuħ u ma tawha l-ebda garanzija li hija xi darba ser tieħu lura l-pussess effettiv tal-fond. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti tinsisti li qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. B'hekk hija qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li qiegħed iseħħ dan il-ksur, u sabiex tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni, anki billi jingħata lura lilha l-pussess battal u effettiv tal-fond u kumpens xieraq għall-perijodu kollu li dan dam okkupat bi ksur tal-imsemmija drittijiet fundamentali tagħha.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tippreżenta prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha fuq il-fond, tal-kirja li tilmenta minnha u li l-kirja hija tassew soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158; (b) safejn ir-rikorrenti qiegħda tilmenta mid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 u l-emendi l-oħra konsegwenzjali, l-ilment huwa intempestiv għaliex jirriżulta mir-rikors promotur li hija għadha ma eżawrietx ir-rimedju; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (d) it-talbiet tar-rikorrenti kif msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma insostenibbli għaliex l-Istat ma kisibx u lanqas ħa l-pussess ta' xi ġid li huwa tagħha, iżda mplimenta miżuri għall-kontroll tal-użu tal-fond; (e) huwa risaput li l-Istat għandu kull dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li

jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u hawnhekk huwa għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika dak li huwa neċessarju wkoll bħala miżuri, u dan fejn il-liġijiet li minnhom qegħda tilmenta r-rikorrenti huma ntiżi sabiex jipproteġu lin-nies milli jitkeċċew mid-dar fejn joqgħodu; (f) bid-dħul fis-seħħ tas-subartikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-kera ma baqgħetx togħla kull ħmistax-il sena *ai termini* tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (ġ) bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat, u saħansitra tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja, jekk jintwera li l-inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni tal-Istat; u (g) jekk il-Qorti jidhrilha li l-intimata Muscat qiegħda tokkupa l-fond bis-saħħa tal-Kap. 158, m'għandhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u lanqas għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 huma nulli u mingħajr effett fir-rigward tal-preżenti kirja, jew li l-intimata Muscat ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158.

<u>Provi u riżultanzi</u>

6. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebiet is-segwenti dokumenti: (a) kopja tal-kuntratt pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt fil-31 ta' Diċembru, 1973, li permezz tiegħu hija kienet akkwistat il-fond[6]; (b) kopja tal-kuntratt pubbliku magħmul fid-19 ta' Frar, 1964, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, li permezz tiegħu l-awtur tagħha kien ikkonċeda l-fond lil missier l-intimata Muscat b'titolu ta' enfitewsi temporanja[7]; (ċ) kopja ta' ittra tat-22 ta'

[6] *Supra.*
[7] *Supra.*

Awwissu, 2003[8]; (d) kopja tal-irċevuti tal-kera[9]; u (e) kopja ta' Ċedola li saret fl-2018.[10]

7. Permezz ta' nota ppreżentata fit-22 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti esebiet kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali meħud mis-sit elettroniku tal-Kummissjoni Elettorali.[11]

8. Waqt l-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2023, xehdet **Judith Cassar**, prodotta mir-rikorrenti. Ix-xhud spjegat li r-rikorrenti hija oħt ir-raġel tagħha, u li kienet toqgħod fid-dar magħha. Spjegat li l-fond in kwistjoni jappartjeni lill-imsemmija rikorrenti, u li dan kien ingħata b'ċens fid-19 ta' Frar, 1964, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza għal żmien ta' ħmistax-il (15) sena. Qalet li wara li skada dan it-terminu oriġinali, iċ-ċens kien ġie kkonvertit f'kirja, u l-ħlas kien irdoppja. Ix-xhud irrilevat li madwar tliet snin ilu kien mar il-perit inkarigat minnhom biex jispezzjona l-fond għall-fini ta' stima, u l-intimata Muscat kienet iddepożitat il-kera fl-ammont ta' madwar elfejn Euro (€2,000). Qalet ukoll li dak iż-żmien l-intimata Muscat kienet infurmatahom li kienet qiegħda tirrisjedi fil-fond, u li qabel dan id-depożitu ma kienx qiegħed isir ħlas ta' kera. Irrilevat li kien hemm pendenti kontra l-intimata Muscat proċeduri quddiem il-Bord sabiex il-kera togħla.

9. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Ottubru, 2023, ir-rikorrenti permezz ta' nota ppreżentat kopja ta' xi ċedoli u ittra li ġew immarkati minn Dok. MY1 sa MY5.[12]

[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] *Supra.*
[11] 'Dok RE' *a fol.* 28.
[12] A *fol.* 74 sa 80 tal-proċess.

10. Waqt l-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2023, xehdet **Judith Cassar**, prodotta in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Mistoqsija meta l-inkwilin kien waqaf iħallas il-kera, ix-xhud spjegat li oriġinarjament kien hemm konċessjoni enfitewtika għal sbatax-il (17) sena li bdiet tiddekorri fl-1964 u spiċċat fl-1981 meta kien irdoppja ċ-ċens li ġie kkonvertiet f'kera. Il-kera dovuta baqgħet l-istess sal-1996, jiġifieri għal ħmistax-il sena, meta mbagħad kellha togħla. Qalet li madankollu l-inkwilini ma riedux jaċċettaw l-awment u b'hekk wara xi żmien bdew jagħmlu depożitu fil-Qorti, u dan f'ammont li x-xhud qalet ma kienx dak mistenni minnhom. Ix-xhud esebiet kopja taċ-ċedola ta' depożitu li ġiet immarkata 'Dok. JCC1'.[13] Hija esebiet ukoll kopja tal-karta tal-identità li ġiet immarkata 'Dok. JCC2'[14], u li kienet bagħtetilhom l-intimata Muscat meta din kienet insistiet li kienet qiegħda tgħix ma' missierha. Ix-xhud esebiet ukoll kopja tal-ittra li l-istess intimata Muscat kienet bagħtet u li ġiet immarkata 'Dok. JCC3'.[15] Ix-xhud irrilevat li sussegwentement madwar tliet snin qabel, kienu saru proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimata Muscat fir-rigward tal-kera pagabbli. Fl-istess waqt hija kienet ħadet perit sabiex jispezzjona l-fond u jagħmel stima tiegħu. Stqarret li ftit li xejn kien jidher li l-fond kien abitat, għalkemm kien nadif. Spjegat li ma kien fetaħ ħadd l-ewwel darba li hija kienet marret mal-perit, u t-tieni darba sabu lil xi ħadd li kien qiegħed idaħħal *fridge* u *built-in cooker.* Ix-xhud sostniet li kull darba li huma kellhom kawża quddiem il-Bord, huma dejjem tilfuha.

11. Il-**Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar** fir-rapport tiegħu ppreżentat fit-30 ta' Settembru, 2024, beda billi spjega li in adempliment tal-inkarigu mogħti lilu huwa kien għamel aċċess fil-fond fl-24 ta' Settembru, 2024. Irrileva li l-fond

[13] *A fol.* 92.
[14] *A fol.* 93.
[15] *A fol.* 94.

jikkonsisti f'*terraced house* li għandha 'l fuq minn disgħin sena. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, filwaqt li rrileva li dan huwa moqdi mis-servizz tad-dawl u tal-ilma. Dwar il-valutazzjoni tal-fond, spjega li huwa straħ fuq metodoloġija skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti ntestati *'Valuation Standards for Accredited Valuers 2012'*, u dan filwaqt li kkunsidra l-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti tiegħu, l-istat ta' manutenzjoni tiegħu u l-finituri. Fil-fehma tiegħu l-valur preżenti tal-fond fis-suq, liberu u frank, huwa ta' tliet mija u għoxrin elf Euro (€320,000). Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju filwaqt li għamel riferiment għall-*'Property Price Index'* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, iddikjara li l-apprezzament annwu tal-proprjetà bejn is-sena 1987 sal-2021 kien ta' 6.5% annwali. Fl-aħħarnett huwa ndika l-valur lokatizju tal-fond għal kull ħames snin.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, huwa qiegħed jsostni li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, anki dik tal-allegata kirja li qiegħda tilmenta minnha, u li din hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Il-Qorti, filwaqt li tikkunsidra li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat ma baqax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni u għaldaqstant għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha, tgħid li huwa ferm stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li f'proċeduri bħal dawk odjerni mhijiex neċessarja l-prova assoluta tat-titolu ġaladarba tali titolu mhux is-soġġett tal-imsemmija proċeduri. Għalhekk il-preżentata tal-kopja tal-att ta' akkwist tal-fond li sar fil-31 ta' Diċembru, 1973, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, iservi sabiex jistabbilixxi t-titolu tar-rikorrenti għall-fini ta' dawn il-proċeduri.

Imbagħad il-kopja tal-kuntratt li sar fid-19 ta' Frar, 1964, mill-awtur tar-rikorrenti fejn il-fond ġie konċess lil Joseph Francalanza, missier l-intimata Muscat, taħt titolu ta' enfitewsi temporanja hija tassew xhieda tal-konċessjoni li sussegwentement permezz tal-liġijiet hekk kif skadiet, ġiet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Ix-xhieda ta' Judith Cassar flimkien mal-kopji tad-diversi rċevuti u ċedoli ta' depożitu, juru l-eżistenza ta' kirja favur l-imsemmija intimata Muscat.

13. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u l-emendi l-oħra konsegwenzjali għalih, l-ilment tagħha huwa intempestiv għaliex ma jirriżultax mir-rikors promotur li hija pprevalixxiet ruħha mir-rimedji ordinarji tagħha. Kif il-Qorti ser tistqarr aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, l-emendi leġislattivi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 jipprovdu lis-sid ta' proprjetà mikrija b'kera regolata skont il-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, azzjoni għall-awment fil-kera, tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera u l-iżgumbrament f'ċirkostanzi partikolari fejn l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi. Għalhekk ġaladarba r-rikorrenti ma werietx li hija falliet fit-tentattiv tagħha sabiex tipprevalixxi ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija emendi leġislattivi u timmeljora l-pożizzjoni tagħha, il-Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, u hija m'għandhiex tikkunsidra ż-żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-imsemmija emendi. Tikkunsidra wkoll dak li qiegħed jiġi ssollevat mill-imsemmi ntimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju a dispożizzjoni tagħha sa mis-sena 1996. Il-Qorti tgħid li skont ix-xhieda ta' Judith Cassar li ngħatat fid-29 ta' Novembru, 2023, kien biss xi erba' jew ħames snin qabel li kien deher li l-intimata Muscat ma kenitx qiegħda tirrisjedi fil-fond. Tikkunsidra li dan ifisser li x-xhud kienet

qiegħda titkellem dwar iż-żmien bejn 2018 u 2019, jiġifieri wara l-perijodu li din il-Qorti ser tikkunsidra għall-fini ta' ksur. Jekk imbagħad tikkunsidra wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed isostni li r-rikorrenti setgħet intavolat azzjoni kontra l-intimata Muscat quddiem il-Bord stante l-morożità fil-ħlas ta' kera, fid-dawl tal-prospett esebiet *a fol.* 95, ma tirriżulta l-ebda morożità iżda biss diżgwid dwar l-ammont dovut lis-sid. Għaldaqstant ma tarax li l-punt issollevat huwa wieħed rilevanti.

14. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qiegħda tikkontendi li l-kera li hija intitolata tirċievi taħt id-dispożizzjonijiet tas-subinċiż (i) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158, hija ferm inqas mill-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u għalhekk il-protezzjoni li l-intimata Muscat tgawdi taħt l-istess liġi u taħt l-Att tal-2009 mhijiex ġusta u ma toħloqx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Tgħid li bħala konsegwenza ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi permezz tal-Att XXIV.2021, liema emendi fi kwalunkwe każ ma jagħtu l-ebda garanzija li hija qatt ser ikollha pussess effettiv tal-fond, filwaqt li l-awment fil-kera għal massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ ma jagħtix lok għal kera ġusta skont is-suq miftuħ. Għalhekk hija qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u sabiex tagħtiha dawk ir-rimedji xierqa u opportuni, anki billi jingħata lilha l-pussess battal tal-fond u kumpens xieraq għal dak iż-żmien li l-fond kien okkupat bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

15. Il-Qorti tibda billi tikkunsidra li t-talba tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tirnexxi minħabba dak li jipprovdi s-subartikolu 47(9) tal-imsemmija Kostituzzjoni. Għalhekk ser tikkunsidra biss l-ilment tagħhom *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

16. Il-Qorti tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-QEDB'], 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 tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux

---

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

ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, kuntrarjament għal dak li jissuġġerixxi l-intimat Avukat tal-Istat, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[17], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[18]

20. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju 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*

[17] App. 8793/79, 21.02.1986.

[18] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

> *Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[19]

21. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €934 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987 li hija d-data rilevanti *ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif awmentat skont is-suq għal €6,718 sas-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; 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 saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Tagħraf ukoll li r-rikorrenti dejjem għexet fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġa' tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha. Fil-każ **Cassar v. Malta**[20], il-QEDB ikkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

---

[19] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.
[20] App. 50570/13, 30.01.2018.

22. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-QEDB fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[21]:

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

23. Il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-QEDB qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta'

[21] 26.09.2006.

leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[22]

24. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 m'hemm l-ebda nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi ntrodotti għall-Kap. 158 permezz tal-artikolu 12A, liema emendi saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax mingħajr id-debita prova tilmenta mill-fatt li wara din id-data hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv. Tqis li

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

l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-QEDB fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħet tipprevalixxi ruħha mid-drittijiet tagħha taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXVII tal-2018, jiġifieri fl-1 ta' Awwissu, 2018, il-pożizzjoni tagħha kienet dik kif ikkristalizzata permezz tal-Kap. 158.[23] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

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

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], 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 ....".

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], 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."

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

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

[24] 29.04.2016.
[25] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

29. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet ipperċepiet li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit minnha tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-1 ta' Awwissu, 2018, meta daħlu fis-seħħ permezz tal-A.L. 259 tal-2018 l-emendi fil-liġi tal-Att XXVII tal-2018, id-dħul kien ikun ta' madwar **tmenin elf tliet mija u ħmistax-il Euro u ħamsin ċenteżmu (€80,315.50)**, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 120:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	934/12x8=622.67
1988-1991	934x4=3,736
1992-1996	1,280x5=6,400
1997-2001	1,753x5-8,765
2002-2006	2,402x5=12,010
2007-2011	3,291x5=16,455
2012-2016	4,509x5=22,545
2017	6,178
01.01.18 sa 31.07.18	6,178/12x7=3,603.83
B'kollox	**80,315.50**

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mir-rikorrenti fis-somma ta' sitt elef mija sitta u ħamsin Euro u tmenin ċenteżmi (€6,156.80), li meħudin in konsiderazzjoni x-xhieda ta' Judith Cassar u l-prospett esebit minnha, flimkien ma' kopja tad-diversi ċedoli ta' depożitu[26], tirriżulta kif ġej:

Sena	**€**
18.02.87 sa 18.02.96	209.64(Lm90)x9=1,886.76
Ċedola 382/99 19.08.95 sa 18.02.96	104.82(Lm45)
Ċedola 383/99 19.02.96 sa 18.05.99	917.75 (Lm393.99)
Ċedola 46/00 19.02.00 sa 18.08.00	141.18(Lm60.61)
Ċedola 260/03 19.05.00 sa 18.05.04	1,129.56(Lm484.92)
Ċedola 259/18 19.05.11 sa 18.05.18	282.39x7=1,976.73
B'kollox	**6,156.80**

u dan filwaqt li tieħu in konsiderazzjoni wkoll (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet

[26] *A fol.* 92 *et seq.*

fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

30. Il-Qorti tilqa' wkoll it-tmin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fejn huwa qiegħed isostni li din il-Qorti m'għandhiex ukoll issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-perijodu wara li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Jgħid li għall-istess raġuni l-Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 huma nulli u bla effett fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet, u li l-intimata Muscat ma tistax tistrieħ aktar fuq l-imsemmija disġożizzjonijiet. Il-Qorti tikkondividi ir-raġunament tiegħu, u tgħid li fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, ir-rikorrenti illum għandha rimedju effettiv kif evidenzjat mill-fatt li hija rrikorriet quddiem il-Bord sabiex titlob għall-awment fil-kera. Għall-istess raġuni l-Qorti ma tistax tilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex tingħata lura l-pussess battal tal-fond.

31. Kif diġà kellha l-opportunità li tistqarr din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.

32. 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 fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola l-kirjiet protetti, u dan minkejja titjib

sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

33. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi *v.* Malta**[27], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li l-kumpens pekunjarju pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun fl-ammont ta' **tmienja u tletin elf tmien mija u dsatax-il Euro u tmienja u tmenin ċenteżmi (€38,819.88)** wara li mis-somma ta' tmenin elf tliet mija u ħmistax-il Euro u ħamsin ċenteżmu (€80,315.50) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sid li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew erbgħa u għoxrin elf erbgħa u disgħin Euro u ħamsa u sittin ċenteżmi (€24,094.65) minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew ħdax-il elf mitejn erbgħa u erbgħin Euro u sbatax-il ċenteżmi (€11,244.17) stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u wkoll tnaqqis ta' sitt elef mija sitta u ħamsin Euro u tmenin ċenteżmi (€6,156.80) rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu riżultanti kif appena spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Euro (€6,000.00)** pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

[27] App.nru. 14013/19, 25,06.2021, §103-§105.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' it-tieni, is-seba' u t-tmin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif ingħad hawn fuq fir-rigward tal-perijodu li beda jiddekorri fl-1 ta' Mejju, 1987, u li jispiċċa fil-31 ta' Lulju, 2018, billi tiddikjara li ġew miksura f'dak il-perijodu d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

3) **Tilqa' it-tieni talba tar-rikorrenti limitatament għall-kumpens mitlub u tiċħad il-kumplament tat-talba tagħha, u liema kumpens hija qiegħda tillikwida fis-somma komplessiva ta' erbgħa u erbgħin elf tmien mija u dsatax-il Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€44,819.88ċ) rappreżentanti danni pekunjarji u dawk mhux pekunjarji li għandha titħallas fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal terza parti (1/3) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti żewġ terzi (2/3) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur