MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' April, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 613/2023 LM

Mario Said (K.I. nru. 276539M)

vs.

Avukat tal-Istat; Emanuel Micallef (K.I. nru. 82460M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-7 ta' Diċembru, 2023, mir-rikorrent **Mario Said (K.I. nru. 276539M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

> *"Jesponi bir-rispett:*
>
> *i.* *Illi r-rikorrenti Mario Said huwa proprjetarju tal-fond* ***49, Flat 6, Triq San Tumas, Floriana*** *liema proprjetà huwa akkwista* per via di successione *mill-antekawża tiegħu ossia missieru Albert William Said, illum mejjet.*
>
> *ii.* *Illi l-istess Albert William Said miet fl-4 ta' Marzu, 1977 u miet* ab intestato.

iii. *Illi l-wirt tal-imsemmi William Albert Said ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan kif jirriżulta minn kopja tad-denunzja 4821/77 hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument A**'.*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument B**'.*

v. *Illi dan il-fond ġie mikri lill-inkwilin **Micallef** b'kera miżera fis-sena ta' **LM136,** pagabbli bil-quddiem. Illi dan l-ammont żdied għal **€316.80ċ** fis-sena u baqa' jitħallas **sal-lum** f'dan l-ammont kull sitt xhur, u dan kif jirriżulta minn estratt tal-*ledger *privat tar-rikorrenti kif ukoll minn estratt tal-ktieb tal-kera sħiħ hawn annessi u mmarkati bħala '**Dokument Ċ**' u '**Dokument D**' rispettivament.*

vi. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kinitx tirrifletti l-valur tas-suq tal-istess fond.*

vii. *Illi l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

viii. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond* de quo*, ġie impost fuqhom* 'landlord/tenant relationship' *u fil-verità l-aġir huwa esproprjazzjoni* de facto *u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża "**Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deċiża fis-26 ta' Diċembru, 2006** u "**Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awwissu, 2016.***

ix. *Illi għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal* disproportionate burden.

x. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "**Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**",*

mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

xi. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-**Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu, 2019, (application no. 55747/16)** fl-ismijiet **Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilità tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

xii. *Illi sussegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern **Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs l-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2019** mhux talli ddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħet it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

xiii. *Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-*"fair balance" *jew* "a reasonable relation of proportionality".

xiv. *Illi ormai il-ġurisprudenza nostrana hija ben stabbilita f'kirjiet simili bħal dawn u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tar-rikorrenti.*

xv. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti inkisirlu d-dritt fundamentali tiegħu sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

xvi. *Illi r-rikorrenti jippretendi illi huwa għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji* ai termini *tal-liġi li huwa sofra tul iż-żmien u dan mis-sena **1987 sas-sena 2021**, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I* *Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-**inkwilin Micallef** għall-fond **49, Flat 6, Triq San Tumas, Floriana** dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

II ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta u dan talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll* ai termini *tal-Liġi.*

III ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll* ai termini *tal-Liġi.*

IV ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati* ai termini *tal-Liġi, u dan bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati 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 fl-1 ta' Frar, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bir-rispett illi:

1. *Sabiex tissokta din l-azzjoni r-rikorrent għandu jressaq prova adekwata li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 Liġijiet ta' Malta);*
2. *Fil-mertu, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu mressqa mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
3. *Safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***

huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

4. *Jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009**;*
5. *Magħdud ma' dan jiġi eċċepit li permezz tal-emendi tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**Artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrenti ma jistax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*
6. *Konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-inkwilin qiegħed jokkupa l-fond in mertu 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 ir-rikorrent illum 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-**Kap. 69 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-intimat inkwilin ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Emanuel Micallef (K.I. nru. 82460M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Micallef'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' April, 2024, fejn ġie eċċepit illi:

"Bil-qima jeċċepixxi:

1 *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iressqu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond 49, Flat 6, Triq San Tumas, Floriana;*

2 *Illi preliminarjament ukoll, l-intimati mhumiex leġittimi kontradditturi għal azzjoni ta' din ix-xorta, stante illi dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem għandhom dejjem ikunu indirizzati lejn l-Istat, u mhux lejn ċittadin privat;*

3 *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ċertament ma jistgħux jinstabu responsabbli għall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti, la* ai termini *tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u wisq inqas* ai termini *tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li l-fond in mertu huwa mikri lilhom taħt kirja protetta* ai termini *tal-liġijiet viġenti u mingħajr ebda ħsara jew preġudizzju da parte tal-esponenti;*

4 *Illi sabiex jirriżulta xi teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, filwaqt li fil-każ odjern l-Istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali, fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjetà mingħajr tort ta' xejn da parti tal-inkwilin Austin* [sic!];

5 *Illi l-intimati dejjem ħallsu l-kera puntwalment u dejjem ħadu ħsieb dan il-fond. Illi l-esponenti, matul dan iż-żmien kollu għamlu diversi spejjeż ta' natura straordinarja fil-fond in kwistjoni, minkejja li dan l-obbligu kien jispetta lir-rikorrenti;*

6 *Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ* ***Connie Zammit and Others vs Malta li ġiet deċiża fit-12 ta' Jannar, 1991*** *li stqarret li:*

"The Commission recalls the case-law of the Commission and the Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

7 *Illi l-għan wara d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata tgħin biex dan iseħħ – dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-*

artikoli. Barra minn hekk, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mument partikolari, diment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà jkun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali (Mellacher and Others vs Austria, 1989).

8 *Illi fil-ħames lok, il-miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà li għaliha qed jiġu assoġġettati r-rikorrenti hija waħda* ***temporanja****, u dan ukoll peress illi ċ-ċirkostanzi li fihom huma jistgħu jirriprendu l-proprjetà twessgħu b'diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iż-żmien, partikolarment bl-Att XXVII tal-2018 u sussegwentement bl-Att XXIV tal-2021.*

9 *Illi fil-mertu wkoll, kif korrettement indikaw ir-rikorrenti, l-intimat Micallef huwa protett ukoll b'titolu ta' kera;*

10 *Illi kwalsiasi talba ta' kumpens m'għandha qatt tkun indirizzata lill-intimat stante illi matul kull proċediment dejjem ottempera ruħhu mal-liġijiet viġenti;*

11 *Illi l-esponenti ilu jgħix f'dan il-fond għal għexieren ta' snin u għalhekk ċertament ikun trattament degradanti u inuman li persuna ta' ċertu età jiġi mhedded li b'xi mod għandu jħallas xi kumpens;*

12 *Illi f'kull każ, ma jsegwix li l-esponent għandu b'xi mod jiġi żgumbrat minn daru stante li m'hemm l-ebda talba f'dan is-sens mir-rikorrenti;*

13 *Illi fi kwalunkwe każ u taħt kull ċirkostanza l-intimat m'għandux jiġi tenut responsabbli għal ħlas ta' kwalsiasi danni jew kumpens stante li huwa eżerċita d-drittijiet tiegħu skont il-liġi viġenti u għalhekk ma jistax jiġi tenut b'xi mod responsabbli għal ħsara li r-rikorrenti jippretendu li qed isofru minħabba din l-allegata infrazzjoni tal-liġi.*

14 *Illi kjarament ir-rikorrenti qegħdin jindirizzaw it-talbiet tagħhom fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u għalhekk m'għandux jinstab responsabbli għal kwalsiasi ħlas l-esponenti intimat;*

15 *F'kull każ l-esponenti ma jista' qatt jiġi tenut responsabbli għall-ispejjeż tal-kawża stante li huwa ma kienx dak li ppromulga l-liġi u għandu jkun l-Avukat tal-Istat ukoll li jħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, u dan kif ripetutament deċiż mill-Qrati tagħna.*

16 *Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat, fil-każ li jinstab responsabbli għal tali allegat ksur."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2024, din 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' Awwissu, 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat illi l-Perit Caruana Galea ppreżentat ir-rapport tagħha fis-6 ta' Ġunju, 2024, u ħalfitu fis-17 ta' Ġunju, 2024.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-partijiet ingħataw il-fakultà li jressqu noti ta' sottomissjonijiet.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrent huwa s-sid tal-fond 49, Flat 6, Triq San Tumas, Floriana [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond huwa wiret mill-poter ta' missieru Albert William Said, li miet fl-4 ta' Marzu, 1977. Ir-rikorrent jgħid li wara l-mewt ta' missieru, dan il-fond ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi. Qal ukoll li l-fond ma kienx dekontrollat. L-ilment prinċipali tar-rikorrent huwa li l-fond huwa mikri b'kirja regolata taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk mill-kirja ta' dan il-fond huwa qatt ma rċieva kera ġusta skont ir-rati tas-suq. Jgħid li fil-preżent l-intimat Micallef qiegħed iħallas kera fl-ammont ta' €316.80 fis-sena, liema ammont ċertament li ma jirriflettix il-valur

lokatizju tal-fond fis-suq. Ir-rikorrent qal li huwa sofra ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, partikolarment kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u spjega li huwa istitwixxa dawn il-proċeduri għaliex jippretendi li għandu jitħallas kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, li huwa jemmen li huwa dovut lilu minħabba l-imsemmi ksur. Permezz tat-talbiet tiegħu, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Micallef tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti minnu minħabba fin-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, hekk kif il-kera li qiegħda titħallas mill-inkwilin ma tirriflettix il-kera fis-suq. Ir-rikorrent qiegħed għalhekk jitlob lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens u d-danni li għandhom jitħallsu lilu, bil-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent irid iġib prova suffiċjenti li din il-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz tan-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat spjega li huwa jinsab sodisfatt kemm li r-rikorrent għandu titolu validu fuq dan il-fond, kif ukoll li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk effettivament din l-ewwel eċċezzjoni tiegħu ġiet irtirata. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li safejn it-talbiet tar-rikorrent huma bbażati fuq allegazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan għandu jżomm f'moħħu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhuma l-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li

l-preġudizzju li jgħid li sofra r-rikorrent għaliex il-kera ma tirriflettix is-suq, ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija ta' xi artikolu mill-Kap. 69 jew mill-Att X tal-2009. Qal li l-Att XXIV tal-2021 introduċa l-artikolu 4A fil-Kap. 69 sabiex jagħti lil persuni bħar-rikorrent ir-rimedju li jirċievi kera aħjar. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent ma jista' jilmenta li sofra minn ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u li bl-emendi leġislattivi ippromulgati b'dak l-Att, persuni bħar-rikorrent għandhom tama li jiksbu l-pussess effettiv ta' ħwejjiġhom u dħul reali mill-kera.

6. L-intimat Micallef eċċepixxa li r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu li għandu fuq il-fond, u żied jgħid li bħala ċittadin privat huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, għaliex dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għandha tiġi indirizzata lejn l-Istat u mhux lejn ċittadin privat. L-intimat Micallef qal li huwa ma jistax jinstab responsabbli ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u qal li huwa jgawdi kirja protetta fuq il-fond. Żied jgħid li l-Istat illeġisla b'tali mod li pprova jirregola sitwazzjoni soċjali, u li huwa dejjem ħa ħsieb iħallas il-kera puntwalment. Qal li r-rikorrent qiegħed f'sitwazzjoni fejn il-proprjetà tiegħu hija kkontrollata biss b'mod temporanju hekk kif l-emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, taw lok għall-possibilità tar-ripreża tal-fond taħt diversi liġijiet u b'diversi modi. Qal ukoll li huwa ilu jgħix fil-fond għal bosta snin, u għalhekk m'għandux jiġi żgumbrat minnu. Fl-aħħar nett l-intimat eċċepixxa li huwa m'għandux jintalab iħallas xi forma ta' kumpens lir-rikorrent, u lanqas m'għandu jintalab jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrenti ppreżenta l-*affidavit* ta' Andrew Said[1]; kopja tad-denunzja numru 4821/77[2]; kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll[3]; kopja ta' estratt tal-*ledger* privat tar-rikorrent[4]; kopja ta' estratt tal-ktieb tal-kera sħiħ[5], u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[6]

8. Ix-xhud **Andrew Said**, fl-*affidavit* tiegħu qal li missieru Mario Said huwa l-proprjetarju tal-fond, liema proprjetà huwa akkwista *per via di successione* mill-antekawża tiegħu, ossia min-nannu tiegħu Albert William Said, li miet fl-4 ta' Marzu, 1977 *ab intestato.* Ix-xhud qal li l-wirt tal-imsemmi Albert William Said kien ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan il-fond mhuwiex dekontrollat. Qal li huwa jaf li l-fond kien inkera lill-inkwilin Micallef b'kera miżera ta' LM136 fis-sena, pagabbli bil-quddiem, u dan l-ammont żdied għal €316.80ċ fis-sena. Qal li dan l-ammont baqa' jitħallas hekk sallum kif jirriżulta mil-*ledger* privat esebit. Ix-xhud qal li missieru qatt ma rċieva kera ġusta fis-suq għal dan il-fond, u dan għadu jbati l-effetti tal-liġi sallum, għaliex filwaqt li huwa baqa' mċaħħad mill-proprjetà tiegħu, huwa qatt ma ngħata kumpens adegwat għal ħwejġu, u għalhekk hemm sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid, u d-drittijiet li qiegħed igawdi l-inkwilin. Ix-xhud kompla jgħid li dawn il-proċeduri nfetħu minn missieru għaliex qiegħed jippretendi li jirċievi kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnu. Qal ukoll li tul is-snin missieru sofra ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, u għalhekk għandu jirċievi kumpens ġust għall-proprjetà li tteħditlu.

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 7 tal-proċess.
[3] *A fol.* 19 tal-proċess.
[4] *A fol.* 20 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 44 tal-proċess.

9. L-intimat **Emanuel Micallef** ta d-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2024.[7] Qal li huwa jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ilu joqgħod f'dan il-fond bejn wieħed u ieħor mill-1986. Qal li huwa jħallas il-kera lil Albert W. Said. Ix-xhud qal li kemm ilu jgħix f'dan il-fond, huwa għamel xogħol ta' manutenzjoni "normali", fosthom tibjid, dawl u ilma, u installa *lift* spejjeż tiegħu. L-intimat qal ukoll li safejn jaf hu, ir-rikorrent ma fetaħ l-ebda proċeduri kontra tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

10. **Andrew Said** xehed waqt l-udjenza tal-14 ta' Ġunju, 2024[8], fejn qal li Albert Said, li l-irċevuti tal-kera joħorġu f'ismu, kien in-nannu tiegħu.

11. Permezz ta' nota esebita fl-14 ta' Ġunju, 2024[9], l-intimat Emanuel Micallef ippreżenta kopja tal-irċevuta tax-xiri u l-installazzjoni tal-*lift* fil-partijiet komuni tal-blokka fejn hemm il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

12. **Il-Perit Marie Louise Caruana Galea**, fir-rapport tagħha[10] spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond fid-29 ta' Mejju, 2024, fil-preżenza tal-intimat Emanuel Micallef. Qalet li l-fond jinsab fi blokk ta' tmien appartamenti separati fuq erba' sulari, mibnija fil-bidu tas-seklu għoxrin. Qalet li l-aċċess għall-appartamenti huwa minn intrata u minn kamra tat-taraġ komuni tal-blokk li mill-pjan terran twassal sal-livell tal-bejt. Qalet li l-finituri huma antiki, u fil-kamra tat-taraġ hemm *lift* li jintuża mill-intimat bħala inkwilin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstatat ukoll li l-istruttura hija mibnija b'ħitan tal-ġebel, u s-soqfa huma tax-xorok tal-ġebel u travi tal-ħadid, filwaqt li t-travi tal-injam li hemm fil-fond mhumiex travi strutturali iżda huma finta. Qalet li l-finituri huma fi stat aċċettabbli u jikkonsistu prinċipalment f'madum terrazzo, madum taċ-

[7] *A fol.* 62A tal-proċess.
[8] *A fol.* 80 tal-proċess.
[9] *A fol.* 82 tal-proċess.
[10] *A fol.* 86 tal-proċess.

ċeramika, u *laminate parquet.* Qalet li l-kmamar tal-banju u tad-doċċa għandhom il-ħitan miksijin bil-madum taċ-ċeramika, u l-ħitan interni huma miżbugħin. Is-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli, iżda l-*conduits* mhumiex midfuna fil-ħxuna tal-ħajt u tħallew fuq is-superfiċi. Qalet li skont il-*Grand Harbour Local Plan* tal-2002, l-akkwati tal-binja jidhru li huma f'żona residenzjali, u l-fond jinsab f'żona tal-iżvilupp u fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-finituri fl-appartament huma fi stat aċċettabbli, iżda għandhom bżonn *refurbishment,* u minn spezzjoni viżwali li għamlet waqt l-aċċess, jidher li l-istruttura tinsab fi stat aċċettabbli. Qalet li hija stmat il-fond bħala dar ta' abitazzjoni billi użat metodoloġija xjentifika, u skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 ġie stamat li huwa €800 fix-xahar jew €9,600 fis-sena, għall-fond fl-istat li qiegħed mingħajr ebda infiq għall-miljoramenti, filwaqt li stmat il-fond li kieku kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ, fl-ammont ta' €292,700.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Il-Qorti tinsab sodisfatta bil-prova tat-titolu tar-rikorrent fuq il-fond, u dan l-istat ta' fatt huwa rikonoxxut ukoll mill-intimat li ilu bosta snin iħallas il-kera lilu. Jirriżulta wkoll li l-fond huwa suġġett għal kirja regolata *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif din il-kirja bdiet ferm qabel is-sena 1995.

14. Il-Qorti tgħid ukoll li l-intimat Micallef huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, ladarba huwa qiegħed jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, u ladarba huwa qiegħed jgħix fil-fond b'kirja regolata mil-liġi. Il-Qorti tirrileva, in vista tal-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Micallef, li f'każijiet

ta' din ix-xorta, individwi privati ma jintalbu jagħmlu tajjeb għall-ebda spejjeż u lanqas ma jintalbu jħallsu xi forma ta' kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali soffert minn sidien bħar-rikorrent. Il-Qorti, għalkemm tagħraf li huwa minnu li lmenti dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu jistgħu biss jitressqu fil-konfront tal-Istat, tgħid li l-intimat Micallef għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba l-kwistjoni tolqot ukoll il-kera li huwa jħallas, u anki l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Micallef.

15. L-ilment ewlieni tar-rikorrent huwa li in vista tal-liġijiet viġenti, senjatament id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi leġislattivi introdotti bl-Att X tal-2009, huwa kien kostrett jidħol f'relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin fir-rigward tal-intimat Micallef, u għal din il-kirja huwa qiegħed jirċievi kera li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrent jgħid li dan l-istat ta' fatt huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

16. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [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."

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'], 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. 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.[11]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet 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 fejn joqgħod, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' bosta persuni.

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

---

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

tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà privata tiegħu.

20. Huwa fir-rigward tat-tielet element, ċioé li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw, u dan għaliex fil-fehma tagħhom 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.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[12], 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, 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".*[13]

22. 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*

---

[12] App. 8793/79, 21.02.1986.

[13] 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.

look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."[14]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali tal-fond mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrent minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur b'diversi emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sid; 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, wieħed jikkonkludi li fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

24. Il-Qorti tippreċiża li l-perijodu rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, huwa dak bejn it-30 ta' April, 1987 u d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, jiġifieri l-31 ta' Mejju, 2021. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrent ilu sid ta' dan il-fond sa mill-ġurnata li fiha ġie nieqes missieru, fl-4 ta' Marzu, 1977.

25. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti

[14] Bradshaw and Others v. Malta *supra*. Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[15] 29.04.2016.

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 ....".

26. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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."

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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."

28. 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:

---

[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

(a) l-ammont ta’ kera li r-rikorrent seta’ jipperċepixxi li kieku tħalla jikri dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huwa daħħal tul is-snin bħala kera, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta’ April, 1987 u l-31 ta’ Mejju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta’ madwar €223,334.08, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 95 tal-proċess:

Sena	**€**
1987	245 ġurnata li jammontaw għal €3,019.88
1988-1991	€4,499 x 4 = €17,996
1992-1996	€4,916 x 5 = €24,580
1997-2001	€5,868 x 5 = €29,340
2002-2006	€6,597 x 5 = €32,985
2007-2011	€7,184 x 5 = €35,920
2012-2016	€8,100 x 5 = €40,500
2017- 2020	€8,762 x 4 = €35,048
2021	150 ġurnata li jammontaw għal € 3,945.20
B’kollox	**€223,334.08**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta’ madwar €10,247.47 kif ġej:

Sena	€
1987	245 jum meta l-kera annwali kienet ta' €312 fis-sena = €209.42
1988-1990	€156 x 3 = €468
1990-2006	€312.80 x 16 = €5,004.80
2007 - 2020	€316.79 x 14 = €4,435.06
2021	150 ġurnata li jammontaw għal €130.19
B'kollox	**€10,247.47**

29. 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 tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

30. 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.

31. 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.

32. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat li fid-deċiżjoni **Marshall and Others v. Malta**[18]**,** il-Qorti għamlet is-segwenti analiżi:

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

33. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB iddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €114,819.62 huwa suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €223,334.08 rappreżentanti l-

[18] QEDB, 11.02.2020.

kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021 l-ewwel sar tnaqqis ta' (i) 30% jew €67,000.22 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' (ii) 20% jew €31,266.77 stante li l-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' €10,247.47 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €10,200.[19] Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

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

1) **Tilqa' t-tielet, il-ħames, is-sitt, l-għaxar, il-ħdax, it-tnax, it-tlettax, l-erbatax u l-ħmistax-il eċċezzjoni sollevati mill-intimat Micallef, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha sollevati minnu;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, partikolarment wara li f'punt 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu dan qabel li fil-każ odjern kien hemm sproporzjon bejn il-jeddijiet tar-rikorrent bħala sid u l-jeddijiet tal-inkwilin, u għalhekk hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent;**

[19] €300 fis-sena.

3) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrent u tillikwida l-kumpens totali li għandu jitħallas lilu fl-ammont ta' mija u ħamsa u għoxrin elf, u dsatax-il Euro u tnejn u sittin ċenteżmu (€125,019.62), 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, jibgħat 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