MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Ġunju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 254/2024 LM

Nazzarena sive Rena Azzopardi (K.I. nru. 762658M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-24 ta' Mejju, 2024, mir-rikorrenti **Nazzarena sive Rena Azzopardi (K.I. nru. 762658M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bl-isem "Connie House", Triq il-Qrendi, iż-Żurrieq, Malta, li kif ser jiġi muri permezz ta' kopji legali ta' Att Notarili waqt il-prova tat-titolu tal-fond imsemmi, hija kienet wirtet tali fond mill-eredità tal-ġenituri tagħha, liema fond kien għal snin mikri lil ċertu Carmelo Farrugia u martu, taħt kirja protetta għaliex regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi r-rikorrenti qiegħda tintavola dan ir-rikors quddiem din l-Onorabbli Qorti peress li umilment temmen li d-drittijiet fundamentali tagħha matul dawn is-snin kollha li l-konjugi Farrugia kien ilhom fil-fond b'kirja irriżorja, ġew miksura in effett tal-liġijiet tal-kera li taw dritt ta' protezzjoni ta' lokazzjoni lill-inkwilini b'kirja irriżorja peress li l-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet protetti, senjatament il-Kapitoli 69, 158 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, għamluha impossibbli lir-rikorrenta li tgħolli l-kera li bejn wieħed u ieħor tkun fil-livell li fondi oħra jġibu fis-suq liberu u mhux regolati bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta bħalma huwa l-każ odjern;*

3. *Illi minħabba din is-sitwazzjoni, l-ammont ta' kera li r-rikorrenti irċeviet f'sena mill-konjugi Carmelo u martu Josephine sive Ġuża Farrugia lanqas jirrispekkja dak li għandu jitħallas f'xahar kera kieku tali fond kellu jinkera fuq is-suq u għaldaqstant permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenta qiegħda titlob dikjarazzjoni li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u għaldaqstant titlob likwidazzjoni ta' kumpens xieraq minħabba li matul is-snin l-Istat Malti naqas li jilleġisla sabiex, filwaqt li jipproteġi lill-inkwilin/i, jiżgura li l-piż ma jkunx mgħobbi b'mod eċċessiv u inġust fuq is-sidien għaliex dan il-fatt ikun qed jikser l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

4. *Illi f'dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu irid jingħad li r-rikorrenta ġiet fil-pussess tal-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe l-fond "Connie House", Triq il-Qrendi, iż-Żurrieq, Malta, permezz ta' Att ta'* Causa Mortis *u Diviżjoni datat 13 ta' Frar tas-sena 2013 in atti tan-Nutar Jean Pierre Attard, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u markata* ***Dok. 01****;*

5. *Illi irid jingħad li fiż-żmien, tali dar kienet inbniet minn missier ir-rikorrenta, Carmelo Caruana, li kien bennej u kuntrattur żgħir, li kien xtara l-art li fuqha nbniet din id-dar mertu ta' din il-kawża, fejn missier ir-rikorrenta kien ġie defunt żmien qabel martu Dolores, fejn permezz ta' testment* 'unica charta' *datat 7 t'Ottubru, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, il-konjugi Carmelo u Dolores miżżewġin Caruana, kienu istitwew lil xulxin bħala eredi universali u padruni assoluti f'sehem indaqs bejniethom, lit-tliet uliedhom George, Nazzarena u Concetta aħwa Caruana;*

6. *Illi kif jidher mit-tielet porzjon tal-imsemmija Att ta'* Causa Mortis *u Diviżjoni datat 13 ta' Frar tas-sena 2013, hawn anness u markat* ***"Dok. 01"****, il-fond mertu ta' din il-kawża, kien ġie assenjat lir-rikorrenti u għaldaqstant ilu minn dak iż-żmien b'kera irriżorja ta' €185 fis-sena, fejn il-konjugi Carmelo u martu Josephine sive Ġuża Farrugia kien ilhom jirrisjedu fil-fond sa minn meta ngħatalhom b'kera minn missier ir-rikorrenta fis-snin sittin tas-seklu l-ieħor;*

7. *Illi kopji tar-riċerki testamentarji, Att (Ċertifikati) tal-Mewt tal-ġenituri tar-rikorrenta, it-testment* unica charta *kif ukoll id-denunzja (Form DDA 3) taħt l-Att rilevanti qed jiġu hawn annessi u markati bħala* ***Dok. 02*** *(Att tal-Mewt ta' Carmelo Caruana),* ***Dok. 03*** *((Att tal-Mewt ta' Dolores Caruana),* ***Dok. 04*** *(Testment* Unica Charta*),* ***Dok. 05A*** *u* ***Dok. 05B*** *(Riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Carmelo Caruana),* ***Dok. 06A*** *u* ***Dok. 06B*** *(Riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Dolores Caruana), u* ***Dok. 07*** *(Denunzja taħt id-*'Duty on Documents Act'*, 1981 – Form DDA 3);*

8. *Illi fil-każ in eżami, kif jidher minn* ***Dok. 08*** *anness, il-fond mertu ta' din il-kawża kien ġie ddekontrollat fis-17 ta' Jannar tas-sena 1979 u dan abbażi tal-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant l-ante kawża tar-rikorrenta seta' jgħolli l-kera u jittermina l-kuntratt ta' kera kif u meta jrid, skont il-provvedimenti fl-epoka viġenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex bil-promulgazzjoni tal-Kap. 158, il-liġijiet speċjali tal-kera u ċioe l-Kap. 69 u l-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, ma baqgħux japplikaw għall-kirjiet reġistrati* ai termini *tal-Kap. 158 li kienu meqjusa bħala ddekontrollati;*

9. *Illi iżda, fil-kors ta' din il-kirja, il-leġislatur emenda l-artikolu 5 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tal-1979 u dan ikkapovolġa r-rapport ġuridiku bejn is-sid u l-inkwilin peress li daħħal b'effett immedjat kontrolli fuq it-tiġdid tal-kera u llimita ż-żieda tal-kera fuq proprjetajiet li sa dak iż-żmien kienu meqjusa bħala ddekontrollati u dana sakemm l-inkwilin kien ċittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tiegħu. Dan sar biż-żjieda tal-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158, illi prattikament neħħa l-vantaġġi kollha illi kien igawdi sid ta' fond dekontrollat u rripristina r-restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u ħoloq żbilanċ inġust a skapitu tas-sid;*

10. *Illi bħala riżultat ta' dan, il-kera li qiegħda tirċievi l-esponenti hija ferm u ferm anqas minn dik xierqa, tenut kont anke tal-karatteristiċi tal-fond, tal-lokalità, tal-kundizzjonijiet tas-suq ħieles u tal-valur lokatizju tal-proprjetà;*

11. *Illi f'dan ir-rigward irid jingħad li l-inkwilini Farrugia bdew jokkupaw il-fond taħt titolu ta' kera fis-snin sittin tas-seklu l-ieħor u baqgħu jokkupawh sa Ġunju tas-sena li għaddiet, fejn l-ewwel ġiet defunta l-inkwilina Josephine sive Ġuża, u wara, żewġha Carmelo, minħabba l-anzjanità tiegħu, kien kostrett li jinġabar f'dar tal-anzjani, u kien għal din ir-raġuni li l-proċeduri mill-attriċi quddiem il-Bord tal-Kera fejn fiha kienet qiegħda titlob awment sa tnejn (2%) fil-mija tal-valur tal-fond, ġew irtirati permezz ta' nota;*

12. *Illi r-rikorrenta u qabilha l-ante kawża tagħha, spiċċaw jirċievu kera irriżorja li ma tikkorrispondix mal-valur lokatizju li tali fond okkupat minn inkwilin konvenut f'din il-kawża missu jħallas kieu tali fond jinkera fis-suq miftuħ, u li dan ġara minħabba li l-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet protetti f'pajjiżna, kif qiegħed jiġi*

spjegat f'dan ir-rikors, senjatament il-Kap. 69 u l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma kinux almenu jippermettu awment miżeru ta' tnejn fil-mija tal-valur tal-fond in kwistjoni;

13. *Illi permezz tal-Att X tas-sena 2009, l-inkwilin Carmelo Farrugia kien beda jħallas kera mżera ta' €185 fis-sena li hija inġusta fil-konfront tas-sid u dan kif stipulat taħt il-Kodiċi Ċivili – Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kompla ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati stante li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni;*

14. *Illi kif ser jiġi ppruvat waqt din il-kawża, l-aktar bir-rapport tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-Bniedem, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

16. *Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u bl-emendi tas-sena 1979 kellhom fuq l-Artikolu 5 tal-Kap. 158, ir-rikorrenta ma kellhiex dritt li tirrifjuta li ġġedded din il-kirja;*

17. *Illi b'dan il-mod ir-rikorrenta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kirja li kienet titħallas bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond;*

18. *Illi kif kienet is-sitwazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Avviż Legali 260 tas-sena 2018 u tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera kienet iffissata bil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq kienu dejjem jogħlew u matul is-snin imsemmija u ċioe bejn Awwissu tas-sena 1987 u Awwissu tas-sena 2018 kibret b'mod allarmanti u sproporzjonata d-diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib fis-suq ħieles. Għalkemm kienet iddaħħlet fis-seħħ liġi ġdida (Att X tas-sena 2009) u riċentement fis-sena 2018 bl-Avviż Legali 260 tas-sena 2018 sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienet toħloq versu s-sidien tal-proprjetà, xorta jibqa' l-fatt li l-esponenta sofriet inġustizzji u ksur tad-drittijiet tagħha għaliex għal ħafna snin, il-kirja li kienet tirċievi ma kinitx tikkorrispondi mal-valur li tali fond iġib f'kera li tkun tirrifletti s-suq u qabel fis-seħħ l-emendi tas-sena 2018, legalment ma setgħet tagħmel xejn biex almenu tgħolli l-kirja minħabba li tali fond kien iġib kera aktar għolja fuq is-suq miftuħ;*

19. *Illi li mhux li kieku li għaliex l-inkwilin Farrugia li kien joqgħod fil-fond inġabar f'dar tal-anzjani, effettivament, minħabba din il-liġi inġusta, ir-rikorrenta ma kellhiex speranza reali li xi qatt f'ħajjitha tikseb il-pussess effettiv jew ir-redditu reali mill-istess fond tul ħajjitha, għaliex li l-Bord li Jirregola l-Kera jagħti sa massimu ta' tnejn fil-mija tal-valur tal-proprjetà, xorta ma kinitx tottjeni dħul ta' kera li tirrifletti l-kera kieku tali fond kellu jinkera fis-suq miftuħ;*

20. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrenta;*

21. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u dan għaliex dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin mhux qed jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (ara Hutten-Czapska vs Poland, numru 35014/97);*

22. *Ir-rikorrenta tħoss li fir-rigward tagħha qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għaliex hija qed tiġi mċaħħda mingħajr ma tingħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioe tal-fond bl-isem "Connie House", Triq il-Qrendi, iż-Żurrieq, Malta;*

23. *Illi għalhekk il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat għandu jiġi dikjarat anti-kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża <u>Amato Gauci vs. Malta</u> deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009; u <u>Zammit and Attard Cassar vs Malta</u> deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, fost ħafna kawżi oħrajn;*

24. *Illi dan l-insenjament ġie adottat ukoll mill-Qrati Maltin fil-kawża fl-ismijiet **Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali fil-11 ta' Frar, 2015**, u fil-kawża **Pauline Cilia vs l-Avukat Ġenerali, Charles Martin u Antoinette Martin (Rikors numru 19/2018, deċiża mill-Onor. Imħallef Dr. Mark Chetcuti fis-27 ta' Frar, 2019)**, iż-żewġ każijiet kellhom fatti speċie identiku għall-każ odjern tar-rikorrenta;*

25. *Illi għal kull buon fini jingħad illi, għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-eventwali danni dovuti jew kumpens lill-esponenti, it-talba għal tali danni jew kumpens qed tiġi limitata għal perijodu bejn id-data tal-promulgazzjoni tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta li saret fid-19 t'Awwissu tas-sena 1987 u d-dħul fis-seħħ tal-Avviż Legali 260 tas-sena 2018, b'dana li hija tirriżerva d-dritt li tressaq tali ilment f'ġudizzju separat;*

GĦALDAQSTANT u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, ir-rikorrenta umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, jogħġobha:-

1 *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-emendi li saru lill-artikolu 5 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979), in partikolari l-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158, jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2 *Tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenta, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kienu taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin Carmelo Farrugia u martu Josephine sive Ġuża li għal aktar minn ħamsin (50) sena li rrisjedew fil-fond mertu tal-kawża u ċioe l-fond bl-isem "Connie House", Triq il-Qrendi, iż-Żurrieq, Malta, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenta kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenta għandha tingħata r-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż kumpens għad-danni materjali u morali li r-rikorrenta u l-ante kawża tagħha, sofrew matul is-snin;*

3 *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenta b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-kirja matul dawn l-għexieren ta' snin ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*

4 *Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenta sad-data tas-sentenza finali;*

5 *Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fi żmien qasir u perentorju;*

6 *Tagħti lir-rikorrenta dawk ir-rimedji ulterjuri li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma minn issa inġunti in 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' Ġunju, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu li għandha fuq il-fond mertu tal-kawża u kif ukoll tal-ftehim ta' kirja mertu tal-lanjanza odjerna, soġġetta għall-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, 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;*
3. *Illi mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għar-rikorrenti li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa;*
4. *Illi t-talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija insostenibbli minħabba li f'dan l-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*
5. *Illi f'kull każ it-talbiet mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
6. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu kklassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*
7. *Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar dekontrollata bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex*

tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini tiġi mwaqqfa;

8. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, 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, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja tal-artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;*
9. *Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*
10. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;*
11. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhix mistħoqqa;*
12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Waqt l-udjenza tal-10 ta' Lulju, 2024, il-Qorti ħatret lill-**Perit Ivan Giordano** bħala perit tekniku ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-

proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 ta' Mejju, 1987 sal-aħħar tas-sena 2018, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat illi l-Perit Giordano ppreżenta r-rapport tiegħu fil-25 ta' Settembru, 2024, u ħalfu fl-14 ta' Ottubru, 2024.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar, 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza, u l-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

3. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond bl-isem 'Connie House', Triq il-Qrendi, iż-Żurrieq [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond ipprevjena lilha mill-wirt tal-ġenituri tagħha, b'att ta' diviżjoni bejn ir-rikorrenti u ħutha, b'tali mod li dan il-il-fond mess lilha. Ir-rikorrenti tgħid li dan il-fond kien ilu mikri għal għexieren ta' snin lill-konjugi Carmelo u Josephine Farrugia, li ma baqgħux jgħixu f'dan il-fond wara li Josephine Farrugia ġiet nieqsa, u żewġha Carmelo Farrugia mar jgħix f'dar tal-anzjani. Ir-rikorrenti spjegat li l-kirja in kwistjoni hija protetta skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u partikolarment bl-artikolu 5 tiegħu li ġie emendat estensivament bl-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti spjegat li minħabba fl-impożizzjoni tal-liġi, kien impossibbli għaliha li tgħolli l-kera għall-valur tas-suq, u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti kemm bil-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il quddiem 'il-Kostituzzjoni'], kif ukoll bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li fil-każ odjern, l-Istat naqas milli jilleġisla sabiex jassigura li s-sidien ma

jitgħabbewx b'piżijiet eċċessivi, u filwaqt li meta ngħatat il-kirja, l-ante-kawża tagħha kellu d-dritt li jgħolli l-kera jew li jittermina l-kirja skont il-ħtieġa, bl-emendi leġiżlattivi introdotti bl-Att XXIII tal-1979, inħoloq żbilanċ favur l-inkwilin a skapitu tas-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn, li spiċċaw kostretti li jibqgħu jġeddu l-kirja sena wara sena, b'kera li ma tirriflettix il-valur tas-suq. Permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-emendi leġislattivi għall-artikolu 5 tal-Kap. 158, li ġew introdotti bl-Att XXIII tal-1979, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti titlob ukoll lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħha l-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għal dan il-ksur għandu jiġi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, li għandhom jitħallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

4. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, kif ukoll prova tal-kirja. Jgħid ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u l-artikolu 5 tal-Kap. 158 ma jagħti l-ebda dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini, skont it-tifsira mogħtija fl-artikolu 2 tal-istess liġi. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-Istat f'dan il-każ ma ħa l-ebda pussess ta' xi ġid tar-rikorrenti, u l-Istat għandu kull jedd iwettaq liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Jgħid li l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jippermetti li l-kera togħla kull tliet snin, u din l-emenda leġislattiva fissret li kera bħal din ma tibqax togħla kull ħmistax-il sena. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li bl-emendi leġislattivi li permezz tagħhom ġie ntrodotti l-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid għandu jedd jersaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera

li titħallas lilhom. L-intimat Avukat tal-Istat jgħid li m'hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti f'każijiet bħal dawn, hekk kif il-liġi tispeċifika li l-kirja tispiċċa mal-mewt tal-inkwilin, u hekk kif l-inkwilini kellhom fuqhom l-obbligu li jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa fil-fond.

Provi u riżultanzi

6. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* u ta' diviżjoni tat-13 ta' Frar, 2013 fl-atti tan-Nutar Jean Pierre Attard, in segwitu għall-mewt ta' Dolores Caruana[1]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Carmelo Caruana[2]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Dolores Caruana[3]; kopja tat-testment *unica charta* ta' Dolores u Carmelo konjuġi Caruana li sar fl-atti tan-Nutar Victor J. Bisazza fis-7 ta' Ottubru, 1980[4]; kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Carmelo Caruana[5]; kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Dolores Caruana[6]; kopja tad-denunzja tat-taxxa li tħallset minn George Caruana, Nazzarena Azzopardi u Concetta Deguara[7]; u kopja taċ-ċertifikat tad-dekontroll fir-rigward tal-fond.[8]

7. Ir-rikorrenti **Nazzarena Azzopardi**, fl-*affidavit* tagħha[9] qalet li hija istitwiet dawn il-proċeduri sabiex tirkupra ftit mit-telf finanzjarju li hija ġarbet flimkien mal-ġenituri tagħha wara li dawn kienu krew il-fond lill-konjugi Farrugia, hekk kif minħabba fit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, il-ġenituri tagħha kienu kostretti li jibqgħu jikru dan il-fond lill-konjugi Farrugia, b'kera baxxa li ma

[1] *A fol.* 10 tal-proċess.
[2] *A fol.* 14 tal-proċess.
[3] *A fol.* 15 tal-proċess.
[4] *A fol.* 16 tal-proċess.
[5] *A fol.* 18 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 59 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 84 tal-proċess.
[8] *A fol.* 92 tal-proċess.
[9] *A fol.* 112 tal-proċess.

setgħetx togħla b'mod raġonevoli jew skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Qalet li hija saret padruna assoluta tal-fond b'effett tat-testment *unica charta* tal-ġenituri tagħha tas-7 ta' Ottubru, 1980, u spjegat li hija saret werrieta assoluta ta' dan il-fond fis-sena 2013, meta sar l-att ta' diviżjoni li permezz tiegħu l-fond iddevolva favur tagħha. Ir-rikorrenti qalet li hija fetħet dawn il-proċeduri għaliex fil-fehma tagħha kemm hi kif ukoll il-ġenituri tagħha, batew minħabba t-tħaddim ta' liġijiet oppressivi li ma kinux jagħtu l-fakoltà lis-sidien ta' fondi bħal dawn li jawmentaw il-kera sabiex din tkun tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Qalet li issa li l-fond ġie vvakat, il-fond instab li kien fi stat ta' żdingar, u għalhekk għandu bżonn spejjeż konsiderevoli sabiex jitranġa qabel ma jkun jista' jinkera mill-ġdid. Qalet li l-ammont ta' kera li hi u l-ġenituri tagħha daħħlu mill-fond, bl-ebda mod ma jikkompara mal-kirjiet li kienu jdaħħlu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ, u huwa għalhekk li hija qiegħda tippretendi ħlas ta' kumpens xieraq, għaliex tul is-snin l-Istat Malti naqas milli jilleġisla sabiex filwaqt li jipproteġi lill-inkwilini, jassigura li s-sidien ma jitgħabbewx b'piż eċċessiv u inġust. Ir-rikorrenti spjegat li kien missierha li ħadem u stinka, sab l-art, u bena fond sabiħ li seta' jinkera bl-iskop li l-familja tiegħu jkollha dħul diċenti. Qalet li dan il-fond mhux appartament, iżda dar bil-bejt tagħha, li l-inkwilini li kien hemm fiha ma żammewx fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ir-rikorrenti spjegat li flimkien mal-*affidavit* tagħha hemm annessi l-irċevuti li juru l-ammont ta' kera li tħallset mill-konjugi Farrugia mis-sena 1963 sas-sena 2023[10], fejn il-kera l-ewwel kienet fl-ammont ta' LM36, fl-1975 il-kera għoliet għal LM40 fis-sena, u baqgħet hekk sas-sena 2007, meta l-kera żdiedet għal LM60 fis-sena, saret €140 fis-sena 2008, u €185 fis-sena 2011. Qalet li b'hekk tul dawn is-snin kollha, id-dħul mill-kera ta' dan il-fond kien

[10] *A fol.* 116 *et seq.* tal-proċess.

jammonta għal €4,054.60. Ir-rikorrenti spjegat li hija kienet istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tal-fond tiġi awmentata, iżda hija kienet irtirat dawn il-proċeduri meta l-inkwilina Josephine Farrugia mietet, u Carmelo Farrugia ddeċieda li jmur jgħix f'dar tal-anzjani minħabba saħħtu.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ivan Giordano, fir-rapport tiegħu[11] spjega li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa għamel aċċess fil-fond fl-24 ta' Lulju, 2024, li għalih kienet preżenti r-rikorrenti. Qal li l-fond jikkonsisti f'dar residenzjali, u ma jaqax f'*Urban Conservation Area,* u kien inbena qabel l-1967. Qal li l-fond għandu aċċess għall-bejt u *front garden,* u fl-ewwel sular il-*footprint* tiegħu huwa ta' madwar 61 metru kwadru, eskluż il-*front garden*, għalkemm fis-sular terran id-dar għandha *footprint* ta' 28 metru kwadru. Qal li d-dar hija mifruxa fuq żewġ sulari, u nkluż mal-fond hemm il-bejt. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-*finishes* ta' dan il-fond huma qodma, u għandhom bżonn ta' manutenzjoni ġenerali, filwaqt li anki s-servizzi, minkejja li jaħdmu, huma qodma wkoll. Żied jgħid li huwa seta' jinnota xi konsenturi fil-ħitan, u hemm partijiet mill-ħitan li jidhru mtebba'. Qal li l-*membrane* tal-fond ukoll għandu bżonn tal-manutenzjoni, u fil-fond hemm aperturi li jagħtu fuq il-fondi ta' terzi. Il-Perit Sciortino spjega li huwa għamel użu mill-metodu komparattiv sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-fond, u wasal għall-konklużjoni li fis-sena 2021, dan il-fond kellu valur ta' €175,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2018 kien ta' €5,600 jew €466.67 fix-xahar. Qal li dan huwa perċentwal ta' rendiment reali meta wieħed iqis li l-fond inkera mingħajr għamara jew benefikati moderni.

---

[11] *A fol.* 139 tal-proċess.

9. **Noeline Mallia**, Prinċipal fl-Uffiċċju Elettorali, xehdet waqt l-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2024[12], fejn kkonfermat li bejn is-sena 1986 u 2023, fil-fond kien hemm reġistrati bħala votanti Carmelo u Josephine Farrugia. Qalet li fil-preżent, fl-2024, ma kien hemm ħadd irreġistrat fil-fond bħala votant.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Il-Qorti l-ewwelnett tqis li tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, li hija s-sid tal-fond b'titolu assolut, wara li bl-att ta' diviżjoni tat-13 ta' Frar, 2013, fl-atti tan-Nutar Jean Pierre Attard, il-porzjoni li kienet inkluża fih il-fond, messet lilha minn fost ħutha, ilkoll eredi tal-ġenituri defunti tagħhom. Mill-atti jirriżulta wkoll li l-fond huwa dekontrollat, u ilu hekk dekontrollat mis-17 ta' Jannar, 1979. Il-kirja li tilmenta dwarha r-rikorrenti ilha li bdiet mis-snin sittin, u għalhekk din il-Qorti tinsab sodisfatta li din hi kirja regolata bl-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif sewwa tgħid ir-rikorrenti fir-rikors imressaq minnha. L-artikolu 5 tal-Kap. 158 jipprovdi li:

> "5(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3.
>
> (2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.
>
> (3) Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:
>
> (a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan

[12] *A fol.* 156 tal-proċess.

jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dakinhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kundizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbilità tal-kerrej."

11. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li hija, u l-ġenituri tagħha qabilha, kienu mċaħħda minn introjtu xieraq mill-kera tal-fond u mill-pussess jew l-użu tiegħu, minħabba li l-liġi kif tapplika fil-preżent tobbligaha ġġedded il-kirja favur l-istess inkwilin. Mill-provi jirriżulta li l-fond ġie vvakat wara li Josephine Farrugia ġiet nieqsa, u r-raġel tagħha mar jgħix x'imkien ieħor minħabba saħħtu. Il-kera perċepita mir-rikorrenti tista' titqies li hija baxxa ħafna, hekk kif l-ammont ta' kera li jitħallas lilha bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti tgħid li għalhekk ġew miksura il-jeddijiet tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

12. Il-Qorti tibda billi tosserva li minkejja li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward, u minkejja li lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda sottomissjoni dwar jekk kawża ta' din ix-xorta tistax tiġi proposta fl-isfond tat-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, skont ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax fir-rigward tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li jgħid illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

13. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Simone Galea et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], dwar dan il-punt:

> "*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap. 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u allura kienet saved bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> ...

[13] 30.06.2020.

Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Madankollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjetà talli jservu sabiex jistabbilixxu cut off date *u determinanti ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari indikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diġà impost bil-Kap. 69."*

14. Din il-Qorti, diversament preseduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Juan Miguel sive Miguel Xuereb et *vs.* L-Avukat tal-Istat et**[14], wara li għamlet riferiment għas-sentenza appena ċċitata, applikat l-istess raġunament għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, billi qalet:

"Il-Kap. 158 daħal fis-seħħ fl-10 t'April, 1959 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu, 1962. B'analoġija dawn il-konsiderazzjonijiet japplikaw ukoll għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema konsiderazzjonijiet il-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha.

...

Sejrin għalhekk jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bbażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

[14] 30.09.2024.

15. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fejn dan jgħid li mhuwiex minnu li huwa impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi lura l-pussess tal-fond minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni, u dan minħabba t-tifsira ta' min jista' jitqies li huwa kerrej taħt l-artikolu 2 tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tirrileva li kien biss minħabba li l-inkwilin iddeċieda minn jeddu li jmur jgħix band'oħra minħabba fl-istat ta' saħħtu li l-fond safa battal, u r-rikorrenti kienet ilha għomorha kollu imċaħħda mill-pussess ta' ħwejjiġha. Huwa mill-aktar evidenti li l-inkwilini li kienu protetti f'din il-kirja setgħu jibqgħu jgħixu fil-fond għal għomorhom, u f'każ li kellhom ulied jew aħwa li kienu jissodisfaw it-termini tal-liġi, dawn setgħu ġew protetti wkoll fil-kirja. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda, għaliex jirriżulta li meta l-ġenituri tar-rikorrenti krew il-fond u sussegwentement kien hemm tibdil fil-liġi, effettivament huma ċaħħdu lilhom infushom mill-possibilità li qatt xi darba jkunu jistgħu jirriprendu lura dan il-fond, u fil-fatt tul ħajjithom qatt ma kien possibbli għalihom li jerġgħu jiksbu l-pussess tiegħu.

16. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

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

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem '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. 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.[15]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' parti sostanzjali tal-popolazzjoni tal-pajjiż.

19. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Il-Qorti tgħid li madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

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

20. Huwa fir-rigward tat-tielet element, jiġifieri il-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qiegħda tilmenta, u dan għaliex fil-fehma tagħha l-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Pia sive Marian Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], dwar ilment kostituzzjonali konċernanti l-artikolu 5 tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"19. L-ewwel qorti wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq il-provi akkwiżiti sabet li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu preċitat stante l-indħil sostanzjali da parti tal-Istat fit-tgawdija ta' dik il-proprjetà mir-rikorrenti bi żbilanċ enormi bejn l-interessi ta' din tal-aħħar u l-interess pubbliku fid-dawl tal-korrispettiv li qed tipperċepixxi r-rikorrenti bil-miżuri leġislattivi mhux wieħed xieraq u huwa inadegwat fiċ-ċirkostanzi.*
>
> *20. L-intimat Avukat Ġenerali jelenka seba' fatturi oħra li l-ewwel Qorti fil-fehma tiegħu kellha tqis meta applikat il-prinċipju ta' proporzjonalità fid-deċiżjoni tagħha. Diġà sar riassunt ta' dawn il-fatturi aktar 'il fuq f'din is-sentenza u l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom wieħed wieħed:*
>
> *21. Hu jissottometti li fejn hemm għan leġittimu meħud fl-interess leġittimu l-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur fuq is-suq. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li, għalkemm dan hu minnu abbażi ta' prinċipju ġenerali, fil-każ odjern l-ewwel Qorti qieset sew il-fatt li m'hemm l-ebda proporzjonalità bejn l-interessi tar-rikorrenti appellata u l-interess ġenerali għal akkomodazzjoni soċjali, u hawn il-qorti, filwaqt li tagħmel riferenza għall-paragrafu 43.0 u dawk sussegwenti, jiġifieri 43.1 sa 43.7 tas-sentenza appellata, tikkonsidra li saħansitra l-ewwel Qorti għamlet paragun tal-valur lokatizju fuq is-suq mal-kera li qiegħda tirċievi r-rikorrenti appellata u waslet għall-konklużjoni korretta li din qiegħda terfa' piż ferm akbar minn dak tal-intimati.*
>
> *22. Huwa paċifiku wkoll li d-dritt tal-Istat mhux assolut u għandu jitqies mhux biss li s-sid qed jiġi miċħud mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll u aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizju tal-lum ma jistax ma jitteħidx in konsiderazzjoni sabiex wieħed jasal għall-konklużjoni jekk hemmx effettivament leżjoni u f'każ li hekk jirriżulta allura l-gravità ta' dik il-leżjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-każ riċenti fl-ismijiet Bradshaw and Others v. Malta meta*

[16] 14.12.2018.

qieset li ukoll meħud in konsiderazzjoni li l-valur ippreżentat mis-sidien kien pjuttost għoli, il-kera li dawn kienu jirċievu ma setgħetx titqies bħala waħda proporzjonalment aċċettabli:

... Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons" which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicant's valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate."

21. 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, 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".[18]

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*

[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.

look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."[19]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 sas-sena 2018, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur b'diversi emendi leġislattivi ppromulgati 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, il-konklużjoni hija li fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

24. Il-Qorti tippuntwalizza li fil-każ odjern, il-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-10 ta' Lulju, 2018, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti għandha jedd għal terz tal-kumpens bejn is-sena 1987 sat-13 ta' Frar, 2013, meta imbagħad hija saret is-sid tal-intier tal-fond permezz tal-att ta' diviżjoni li sar ma' ħutha, minn liema data 'il quddiem hija għandha jedd għas-sehem sħiħ tal-kumpens li għandu jiġi likwidat.

25. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha.

---

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

Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], 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 ....".*

26. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], 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**[22], 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."*

---

[20] 29.04.2016.
[21] 27.06.2019.
[22] 30.09.2016.

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:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku tħalliet tikri il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont li hija attwalment daħħlet tul is-snin, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-10 ta' Lulju, 2018, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €40,404.77, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, kif elenkati *a fol.* 143 tal-proċess:

Sena	**€**
1987	245 ġurnata = €343.40/3 = €114.47
1988-1992	€511.58 x 5 = €2,557.90 / 3 = €852.63
1993-1997	€1,101.88 x 5 = €5,509.40 / 3 = €1,836.47
1998-2002	€1,751.20 x 5 = €8,756 / 3 = €2,918.67
2003 - 2007	€2,567.77 x 5 = €12,838.85 / 3 = €4,279.17
2008 - 2012	€3,754.95 x 5 = €18,729.75 / 3 = €6,243.25
01.01.2013 – 12.02.2013	€3,597.54/365 x 42 ġurnata = €413.96/3 = €137.98

13.02.2013-31.12.2013	323 ġurnata = €3,183.58
2014-2017	€3,597.54 x 4 = €14,390.16
2018	190 ġurnata = €6,448.39
B'kollox	**€ 40,404.77**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €1,882.09[23], kif ġej:

Sena	€
1987	245 ġurnata = €62.83/3 = €20.95
1988 - 2005	€1,645.20 /3 = €548.40
2006-2007	€280.80/3= €93.60
2008-2012	€185x5 = €925/3 = €308.33
2013	42 jum = €21.28/3 = €7.10
2013	323 jum - €163.71
2014-2018	€740
B'kollox	**€1,882.09**

29. Il-Qorti tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew

[23] Dan il-kalkolu nħadem skont dak li ddikjarat ir-rikorrenti nnifisha fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.

ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas lilha kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

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 tal-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 kkunsidrat li fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others *v.* Malta**[24], ingħad illi:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during*

[24] QEDB, 11.02.2020.

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 ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €20,744.58 huwa suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €40,404.77 rappreżentanti l-kera stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħet ġiet ipperċepita mir-rikorrenti għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-10 ta' Lulju, 2018, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €12,121.43 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €5,656.67, għaliex il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kera kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' €1,882.09 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti mbagħad tikkunsidra li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €3,100.[25] 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.

---

[25] €100 fis-sena bejn l-1987 sal-2012, u €300 fis-sena bejn l-2013 u l-2018.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', id-disa', l-għaxar, il-ħdax-il eċċezzjoni sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li taqbel mal-punti l-oħra sollevati minnu għaliex dawn huma kompatibbli ma' dak li qed tiddeċidi il-Qorti f'din is-sentenza;**

2) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament u tiddikjara li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, u tiddeċiedi li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, għandu jkun fis-somma ta' €23,844.58 rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha.**

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur