MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Ġunju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 575/2023 LM

Tempesta Limited (C 13444)
u b'digriet tat-13 ta' Novembru, 2024, Justine Pergola (K.I. Nru. 155713A)

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Vittoria Caruana (K.I. Nru. 0002450(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fl-20 ta' Novembru, 2023, mis-soċjetà rikorrenti **Tempesta Limited (C 13444)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Premess illi s-soċjetà rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond bin-**numru tlieta (3) fi Pjazza Ċelsi, Sqaq numru wieħed (1), in-Naxxar**.*
2. *U billi din il-proprjetà għaddiet għand is-soċjetà rikorrenti permezz ta' att ta' assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri datat nhar it-tmienja (8) ta' Frar tas-sena 1992 (hawn anness u mmkarat bħala **Dokument A)**.*

3. *U billi l-fond in kwistjoni ġie mikri mill-antekawża tas-soċjetà rikorrenti fid-29 ta' Novembru tas-sena 1975 għal terminu prefiss ta' sena lil Michael Caruana, li jiġi r-raġel tal-intimata fil-proċeduri odjerni u illum defunt, għall-kera li dak iż-żmien kienet tammonta għal tnejn u għoxrin lira (Lm22) pagabbli kull sena u dan* ai termini *ta' kuntratt ta' kera li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **Dokument B**.*
4. *U billi skont l-ligijiet speċjali applikabbli dak iż-żmien, il-kirja kienet waħda protetta skont l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) b'dan li l-kera kienet fissa u ma setgħetx tiżdied, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq fond u r-redditu li l-istess fond iġib f'suq ħieles.*
5. *U billi b'effett tal-Att X tas-sena 2009, il-kera kienet ġiet awmentata għal mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) dovuti kull sena u li tiġi aġġustata kull sena skont l-għoli tal-ħajja kull tlett snin, b'dan li kif jidher mill-irċevuti tal-kera hawn annessi u mmarkati bħala **Dokument Ċ** il-kera illum tammonta għall-mitejn u erbatax-il ewro u erbgħin ċenteżmu **(214.40ċ)** kull sena.*
6. *U billi l-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina ċċaħħad lir-rikorrenti milli tieħu lura l-proprjetà b'dana illi tagħmilha impossibbli għar-rikorrenti milli tieħu lura l-pussess tal-proprjetà u b'kera li tiżdied biss limitatament kif pprovdut* ai termini *tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
7. *U billi fil-fatt l-Att X tal-2009 għalkemm sar biex itejjeb il-pożizzjoni tas-sidien u jtaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu, ma kellux effett prattiku fil-każ odjern u dan billi l-kera dovuta skont dawn l-emendi għadu irriżorju meta kkomparat mal-kera li dan il-fond kien iġib fis-suq miftuħ.*
8. *U billi mhux ser ikun hemm l-ebda dubju li hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera li qed titħallas u l-valur lokatizju li l-proprjetà għandha ġġib fis-suq.*
9. *U billi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Caruana bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, toħloq bilanċ sproporzjonat bejn id-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti* qua *sid tal-proprjetà u dawk tal-inkwilina.*
10. *U billi d'dan il-mod is-soċjetà rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-prorpjetà tagħha mingħajr ma qiegħda tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li titħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond.*
11. *U billi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' proprjetà kemm kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif*

ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319).

12. *U billi s-soċjetà rikorrenti ilha ssofri minn din il-leżjoni tad-drittijiet tagħha għal aktar minn ħamsin sena.*
13. *U billi s-soċjetà rikorrenti ma għandha l-ebda rimedju għal din il-leżjoni ħlief li tipproċedi bil-kawża odjerna.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, s-soċjetà rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, salv dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti kollha li jidhrilha neċessarji, xierqa u opportuni, togħġobha:

1. *Tiddikjara li, bil-fatti hawn espost u b'dawk li ser jirriżulta tul it-trattazzjoni ta' din il-kawża, qed jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali għall-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u tal-antekawża tagħha, senjatament tal-fond bin-numru tlieta (3) fi Pjazza Ċelsi, Sqaq numru wieħed (1) in-Naxxar kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) u kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement,*
2. *Tagħti kull ordni u rimedju li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa jew opportuni biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hawn lamentati inkluż li jingħataw kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem tar-rikorrenti.*
3. *Tiddikjara illi l-intimat, jew min minnhom, huma responsabbli għall-kumpens u danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mis-soċjetà rikorrenti b'konsegwenza tal-liġijiet tal-kera li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*
4. *Tillikwida okkorrendo bl-assistenza ta' perit maħtur minn din l-Onorabbli Qorti, il-kumpens xieraq lir-rikorrenti b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif fuq ingħad.*
5. *Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati kif ukoll danni morali, bl-imgħax sad-data tal-ħlas effettiv.*
6. *Tagħti dawk ir-rimedji oħra kollha li jidhrilha huma xierqa u opportuni.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Jannar, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bir-rispett illi:

1. *Qabel xejn, a skans ta' ekwivoċi inutli u sabiex ikun stabbilit it-titolu tal-kumpannija rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, hija għandha tindika b'mod ċar fejn jissemma l-fond in kwistjoni fl-att ta' asssenjazzjoni tat-8 ta' Frar, 1992 (fn. 1: DOK A mehmuż mar-rikors promotur);*
2. *Magħdud ma' dan il-kumpannija rikorrenti għandha turi li l-kirja in kwistjoni hija tassew imħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
3. *L-ilment tal-kumpannija rikorrenti m'għandux jestendi għall-perijodi qabel ma hija akkwistat il-fond permezz tal-att ta' assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri tat-8 ta' Frar, 1992;*
4. *Fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tal-kumpannija rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu mressqa mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
5. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn fir-rikors promotur u fit-talbiet rikorrenti jissemma **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għall-każ odjern ġjaladarba din il-kawża tittratta liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962, u dan in linea ma' dak li jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*
6. *Illi safejn l-ilment tal-kumpannija rikorrenti 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 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 tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*
7. *Illi jekk il-kumpannija rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-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**;*

8. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa l-kumpannija rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdi 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-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħall-kumpannija rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat. Għalhekk lanqas huwa minnu li r-ripreża tal-fond hija xi ħaġa impossibbli li sseħħ;*
9. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 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 il-kumpannija rikorrenti illum għandha speranza li tikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 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-intimata ma tistgħax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm u ma kien hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija 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 kumpannija rikorrenti."

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Vittoria Caruana (K.I. numru 0002450(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Caruana'], li ġiet ippreżentata fis-16 ta' April, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrent għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond mertu għal dawn il-proċeduri u ċioé l-fond bin-numru tlieta (3) fi Pjazza Ċelsi, Sqaq numru wieħed (1), in-Naxxar;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċepit, l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;*

4. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà li jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif traspost fil-Liġi Maltija permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi jrid jiġi rilevat ukoll li l-Att X tal-2009, ta l-fakultà lis-sidien sabiex jgħollu l-kirja, kif eventwalment għamlu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu ta' kera, skont dak li tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi preġudikata;*

7. *Illi tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta;*

8. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tbati l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri* stante *li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigata għax ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Liġi;*

9. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħda umilment titlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte *miġjuba mill-esponenti.*

Dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż.”

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-13 ta’ Novembru, 2024, laqgħet it-talba tas-soċjetà rikorrenti sabiex tiżdied bħala rikorrenti **Justine Pergola (K.I. Nru. 155713A)** [minn issa ’l quddiem ‘ir-rikorrenti Pergola’]

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-14 ta’ Ġunju, 2024, ġie maħtur **il-Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-22 ta’ Lulju, 2024, u ħalfu fl-14 ta’ Awwissu, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta’ Jannar, 2025, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-intimata Caruana.

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

4. Jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru tlieta (3), f’Pjazza Ċelsi, Sqaq numru wieħed (1), In-Naxxar, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], u liema fond kien ġie għandha permezz ta’ att ta’ assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-8 ta’ Frar, 1992.[1] Ir-rikorrenti tgħid li l-kirja preżenti favur l-intimata Caruana kienet saret permezz ta’ skrittura fid-29 ta’ Novembru, 1975[2], għal terminu prefiss ta’ sena lil żewġha Michael Caruana mill-antekawża

[1] Ara kopja ‘Dok A’ *a fol.* 5.
[2] Ara kopja ‘Dok. B’ *a fol.* 38.

tagħha, fejn kienet soġġetta għall-ħlas ta' kera ta' tnejn u għoxrin Liri Maltin (Lm22). Tissottometti li l-imsemmija kirja oriġinali kienet waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, fejn il-kera ma setgħetx tiżdied, sabiex b'hekk illum hemm differenza qawwija bejn il-kera annwali li titħallas u dik li setgħet tinkiseb fis-suq ħieles. Bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 il-kera annwali ġiet awmentata għal mija u tmenin Euro (€180), kif soġġetta għal awmenti kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja sabiex illum il-kera li titħallas hija ta' mitejn u erbatax-il Euro u erbgħin ċenteżmu (€214.40ċ). Hija ssostni li l-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina l-intimata Caruana tfisser li hija ġiet imċaħħda milli tieħu lura l-fond, fejn il-kera hija waħda rriżorja meta pparagunata ma' dik li l-imsemmi fond jista' jikseb f'suq miftuħ. Tgħid li l-kera tista' tiżdied biss bi ftit taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, u dan minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 intiż sabiex itejjeb il-pożizzjoni tas-sidien u jtaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu ħolqu. Is-soċjetà rikorrenti tikkontendi li għalhekk l-protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata Caruana taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, u anki l-Att X tal-2009, qegħdin joħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid il-fond u dawk tal-inkwilina, fejn m'hemm l-ebda kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-fond ġaladarba l-kera li titħallas mhijiex paragunabbli mal-valur lokatizju reali tiegħu. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li t-teħid tal-imsemmi fond jikkostitwixxi ksur tad-dritt ta' proprjetà kif protett taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Ir-rikorrenti ssostni li hija ilha ssofri minn dan il-ksur għal aktar minn ħamsin sena, u m'għandha l-ebda rimedju għajr billi tipproċedi skont il-preżenti proċeduri. Għalhekk hija qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-fatti

kif esposti, u dawk li ser jirriżultaw matul it-trattazzjoni tal-kawża odjerna, kisru d-drittijiet fundamentali tal-antekawża tagħha u qiegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319, u anki dawk tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Titlob għalhekk sabiex tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa, inkluż kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond. Titlob sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni kemm pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji li hija sofriet riżultat tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera, billi ma nżammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Titlob sabiex jiġu likwidati l-imsemmija kumpens u danni, filwaqt li l-intimati jew min minnhom jiġu ordnati jħallsu l-ammont hekk likwidat, bl-imgħax sad-data tal-pagament effettiv, u dan flimkien ma' dawk ir-rimedji oħra li jidhrilha li huma xierqa u opportuni. Tgħid li l-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-intimati.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) is-soċjetà rikorrenti għandha turi b'mod ċar fejn jissemma l-fond fl-att ta' assenjazzjoni tat-8 ta' Frar, 1992; (b) hija għandha wkoll turi li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69; (ċ) l-ilment tas-soċjetà rikorrenti m'għandux jintlaqa' fir-rigward tal-perijodu qabel hija akkwistat il-fond permezz tal-imsemmi att ta' assenjazzjoni; (d) għal dak li jirrigwarda l-mertu, il-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġuni li jsegwu; (e) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern, għaliex il-liġi in kwistjoni ġiet fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk hija mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (f) safejn l-ilment jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa ferm, u għalhekk huwa rikonoxxut li dawk il-liġijiet li

jagħtu s-setgħa lill-Istat sabiex jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi, huma meħtieġa fl-interess ġenerali; (ġ) jekk is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta minn preġudizzju minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond, dan ma jistax jissewwa billi jitneħħa l-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009; (g) permezz tal-Att XXIV tal-2021 ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69 li jagħti rimedju xieraq u effettiv, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta mill-fatt li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonat fejn hija saħansitra tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni tal-Istat; (għ) il-Qorti m'għandhiex issib ksur għaż-żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex is-soċjetà rikorrenti għandha speranza li tikseb il-pussess effettiv tal-fond u anki redditu reali, u għalhekk ukoll m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja in kwistjoni, u l-intimata Caruana ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimata Caruana qiegħda teċċepixxi kif ġej: (a) is-soċjetà rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond; (b) hija m'għandhiex tiġi misjuba ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, għaliex ċittadin privat ma jistax jinsab ħati ta' dan, u għalhekk hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur tal-azzjoni, u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; (ċ) fil-mertu, il-premessi tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li jsegwu; (d) ma kien hemm l-ebda teħid ta' proprjetà li jwassal għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (e) l-Att tal-2009 ta l-opportunità lis-sidien sabiex jgħollu l-kera, kif fil-fatt sar; (f) hija qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu ta' kirja taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-protezzjoni li tgawdi m'għandhiex tiġi ppreġudikata; (ġ) meħud in konsiderazzjoni l-aspetti soċjali tal-każ odjern,

il-kera li hija tħallas hija ġusta; (g) hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti proċedura meta hija ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-liġi; (għ) il-kumpens u/jew ir-rimedju li din il-Qorti tista' takkorda favur is-soċjetà rikorrenti m'għandhomx inaqqsu b'xi mod id-drittijiet fundamentali tagħha fejn il-fond illum jikkostitwixxi r-residenza tagħha; (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, is-soċjetà rikorrenti esebiet kopja tal-att ta' assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-8 ta' Frar, 1992, li permezz tiegħu hija akkwistat il-fond[3], kopja ta' ftehim tad-29 ta' Novembru, 1975 li l-antekawża tagħha għamel mar-raġel tal-intimata Caruana, fejn għadda l-fond b'titolu ta' kirja[4], u kopja tal-irċevuti tal-kera mis-sena 2018 'il quddiem.[5]

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu fit-22 ta' Lulju, 2024, u ħalfu fl-14 ta' Awwissu, 2024.[6] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fil-15 ta' Lulju, 2024, spjega li dan jikkonsisti f'dar antika mifruxa fuq żewġ sulari, fejn l-aċċess huwa minn sqaq li l-bokka tiegħu hija wiesgħa biss madwar żewġ metri (2m) minn fuq Pjazza Ċelsi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarja spjega fil-qasir kif inhu mqassam l-imsemmi fond u anki kif inhu mibni. Osserva li dan qiegħed isir użu minnu għal skop ta' abitazzjoni, filwaqt li ddikjara li jinsab fi stat ġeneralment tajjeb. Imbagħad għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu, li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel ukoll riferiment għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors,* u għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012. B'hekk qal li

[3] *Supra.*
[4] *Supra.*
[5] 'Dok. C' a *fol.* 39 *et seq.*
[6] *A fol.* 84 *et seq.*

huwa kien wasal għall-valur ta' tliet mija u tletin elf Euro (€330,000), u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, liema valur qal li mbagħad ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond f'intervalli ta' ħames snin kull wieħed bejn l-1987 sal-20 ta' Novembru, 2023.

9. Flimkien mar-rikors tagħha tas-16 ta' Settembru, 2024, is-soċjetà rikorrenti esebiet għal darb'oħra kopja tal-ftehim ta' kiri, u l-att ta' assenjazzjoni, u dan flimkien ma' estratt mill-Malta Business Registry[7], kopja ta' estratt miċ-ċertifikat tal-mewt tal-Marquis Joseph Scicluna, flimkien ma' kopja tar-riċerki testamentarji u t-testment tiegħu[8], u kopja ta' estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Marie Christiane Ramsay, flimkien ma' kopja tar-riċerki testamentarji u t-testment tagħha.[9]

10. Permezz ta' nota ppreżentata fid-19 ta' Novembru, 2024, is-soċjetà rikorrenti flimkien mar-rikorrenti [minn issa 'l quddiem flimkien 'ir-rikorrenti'] ippreżentaw affidavit ta' **Neil Psaila**.[10] Fl-imsemmi affidavit ix-xhud iddikjara li huwa rappreżentant legali tas-soċjetà rikorrenti kif jirriżulta minn 'Dok. A'[11] anness miegħu, u kien ukoll jagħmel parti mill-uffiċċju li jamministra l-assi tar-rikorrenti Pergola.[12] Spjega li l-kirja in kwistjoni kienet saret fis-sena 1975 bejn il-Marquis Joseph Scicluna u r-raġel tal-intimata Caruana, jiġifieri Michael Caruana[13] b'kera ta' għoxrin Lira Maltija (Lm20) fis-sena. Għal dak li jirrigwarda t-titolu tas-soċjetà rikorrenti, spjega li din kienet akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spitieri tat-8 ta' Frar, 1992, li kopja tiegħu jinsab

---

[7] 'Dok. C' *a fol.* 163.
[8] 'Dok. D' *a fol.* 166 *et seq.*
[9] 'Dok. E' *a fol.* 177 *et seq.*
[10] 'Dok. NP1' *a fol.* 192.
[11] A *fol.* 194.
[12] Ara kopja ta' prokura 'Dok. A1' *a fol.* 196.
[13] Ara kopja ftehim 'Dok. E' *a fol.* 248.

anness mal-affidavit.[14] Kompla jispjega li l-interessi tal-mejjet Marquis Scicluna jinsabu rappreżentanti fil-proċeduri odjerni mir-rikorrenti Pergola li hija s-suċċessur fit-titolu tiegħu, u filwaqt li għamel riferiment għar-riċerki testamentarji u dokumenti oħra annessa mal-affidavit tiegħu bħala 'Dok. C'[15] u 'Dok. D'[16], spjega kif l-imsemmija rikorrenti Pergola kienet wirtet lil ommha Marie Christiane Ramsay Pergola, li min-naħa tagħha kienet wirtet lill-Marquis Joseph Scicluna. Iddikjara li wara l-mewt tal-inkwilin Michael Caruana, l-okkupazzjoni tal-fond illum hija f'isem martu l-intimata Caruana, fejn il-kera li s-soċjetà rikorrenti tirċievi llum hija ta' mitejn u erbatax-il Euro u wieħed u tletin ċenteżmi (€214.31).[17] Ix-xhud stqarr li din il-kera hija waħda ferm baxxa meta pparagunata mal-kera li l-fond jista' jġib fis-suq miftuħ. Żied jgħid li s-soċjetà rikorrenti hija sid il-fond adjaċenti, u anki dak sovrastanti tiegħu.

11. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Jannar, 2025, l-intimata **Vittoria Caruana** esebiet l-affidavit tagħha stess.[18] Fl-imsemmi affidavit ikkonfermat li hija tgħix fil-fond in kwistjoni. Iddikjarat li hija għandha titolu validu ta' kirja skont il-liġi, u li hija dejjem ħarset id-dispożizzjonijiet tal-liġi. L-intimata Caruana rrilevat li wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors nru. 267/2022, il-kera llum hija ta' erbat elef u sittin Euro (€4,060) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Spjegat li hija dejjem ħadet ħsieb il-fond sabiex dan jibqa' f'kundizzjoni tajba għall-abitazzjoni, u għalhekk ma jistax jingħad li hija naqset b'xi mod mill-obbligi tagħha lejn is-sid, wisq inqas li kisret id-drittijiet fundamentali tal-istess sid. Qalet li jkun inġust jekk hija kellha tbati xi spejjeż jew agħar minn hekk, li jiġi ordnat l-iżgumbrament fil-konfront tagħha

[14] 'Dok. B' *a fol.* 197.
[15] *A fol.* 230.
[16] *A fol.* 241.
[17] Ara rendikont tal-kera 'Dok. F' *a fol.* 249.
[18] *A fol.* 258.

minħabba l-liġi li qiegħda tiġi attakkata. Irrilevat li wara kollox din l-istess liġi saret mill-Parlament Malti, u tagħtiha d-dritt li tgħix fil-fond. Għalhekk tgħid li għandu jkun l-intimat Avukat tal-Istat li jħallas id-danni sofferti mis-sid.

Waqt l-istess udjenza, l-intimata Caruana esebiet kopja tal-ktieb tal-kera mill-1975 sal-2024[19]

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari li qegħdin jiġu ssollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li għandu jiġi ndikat b'mod ċar fejn jissemma l-fond fl-att ta' assenjazzjoni tat-8 ta' Frar, 1992. Il-Qorti kkunsidrat li skont il-ftehim ta' kirja li sar fid-29 ta' Novembru, 1975, l-imsemmi fond ġie ndikat bl-indirizz 'Gwiedja Street – Alley No. 1 – Naxxar', u li huwa l-istess indirizz li jirriżulta f'para. 22 tas-Sezzjoni Ċ tal-imsemmi att ta' assenjazzjoni. Tgħid li għalhekk jirriżulta li l-fond kien tassew ġie assenjat lis-soċjetà rikorrenti permezz tal-imsemmi att, u li hija llum hija proprjetarja tiegħu. B'hekk din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tinsab sorvolata, kif hija wkoll l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Caruana.

13. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li r-rikorrenti għandha turi li l-fond huwa soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, skont kif hija qiegħda tallega. Il-Qorti tagħraf li kemm il-kopja tal-ftehim ta' kirja u l-kopja tal-ktieb tal-kera, esebiti rispettivament mir-rikorrenti u l-intimata Caruana, juru li l-kirja in kwistjoni hija tassew waħda protetta għaliex kienet saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għaldaqstant anki din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'hekk ġiet sorvolata.

[19] A *fol.* 261 sa 304.

14. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-ilment tas-soċjetà rikorrenti ma jistax imur lura għal dak il-perijodu qabel hija akkwistat il-fond permezz tal-att ta' assenjazzjoni tat-8 ta' Frar, 1992. Il-Qorti tgħid l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun għaliex ma jirriżultax mill-imsemmi att li hija ngħatat xi drittijiet ulterjuri u personali. Tikkunsidra li madankollu l-istess argument ma jistax jirnexxi fil-konfront tar-rikorrenti Pergola, li ġiet ammessa fil-proċeduri odjerni fuq talba tas-soċjetà rikorrenti. Wara li qieset ir-riċerki testamentarji u t-testment tal-Marquis Joseph Scicluna li permezz tiegħu kien istitwixxa lil Marie Christiane Ramsay miżżewġa Pergola, jiġifieri omm ir-rikorrenti Pergola, bħala l-eredi universali tiegħu, u anki r-riċerki testamentarji u t-testment tal-imsemmija Marie Christiane Ramsay, li min-naħa tagħha kienet ukoll istitwiet lil bintha bħala l-eredi universali tagħha, il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti Pergola għandha dritt li tressaq ilment quddiem din il-Qorti għall-ksur tad-drittijiet fundamentali bħala s-suċċessur tal-imsemmija persuni.

15. Permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat għall-każ odjern, u dan għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li ġie fis-seħħ qabel l-1962, huma protetti permezz tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tgħid li dan huwa tassew minnu. Id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi sub-artikolu huma ċari, u ma jħallu lok għall-ebda dubju dwar il-protezzjoni li jgawdi l-Kap. 69 fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

16. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, l-intimata Caruana tikkontendi li hija mhijiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet magħmulin mir-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tagħha, iżda ma tistax tilqa' it-talba tagħha u teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tqis li hija għandha kull interess li

tipparteċipa fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kirja miżmuma minnha, u saħansitra l-kera li titħallas lis-soċjetà rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

17. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jsostnu li l-fatti kif dikjarati minnhom u dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna, wasslu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea, u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha dwar l-inapplikabbilità ta' dan l-aħħar artikolu, u għalhekk hija ser tinvestiga l-mertu tal-ilment biss skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. Fil-każ odjern jirriżulta skont id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti stess li l-fond in kwistjoni kien ipprevjena lis-soċjetà rikorrenti soġġett għall-kirja favur l-inkwilin Michael Caruana, jiġifieri r-raġel tal-intimata Caruana, permezz ta' att ta' assenjazzjoni tat-8 ta' Frar, 1992, mingħand il-Marquis Joseph Scicluna, li sussegwentement ħalla bħala eredi universali tiegħu lil omm ir-rikorrenti Pergola, li min-naħa tagħha ħalliet lil bintha bħala eredi universali tagħha.

19. Din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'), il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kirja, 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' jitqis 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.[20]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur 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 kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

---

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

22. Fil-każ **James and Others v. UK**[21], 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".*[22]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[23]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €917 mogħti mill-Perit Tekniku

---

[21] App. 8793/79, 21.02.1986.

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

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

Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti skont dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju ta' €7,784 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera pperċepita mis-soċjetà rikorrenti u l-antekawża tar-rikorrenti Pergola, u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-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, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien meta saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti, u l-antekawża tar-rikorrenti Pergola. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini ma kienux f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li s-soċjetà rikorrenti u l-antekawża tar-rikorrenti Pergola, baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta huma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[24], il-QEDB kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti u dawk tal-antekawża tar-rikorrenti Pergola, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar 'il fuq, ma tirriżulta l-

[24] App. 50570/13, 30.01.2018.

ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn is-soċjetà rikorrenti u l-antekawża tar-rikorrenti Pergola, ġew kostretti rispettivament li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti Pergola, ma setax jaħrab l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huwa kien għażel li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalih billi jinkera. Barra minn hekk, huwa ma setax basar li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin, ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-QEDB fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[25], fejn ingħad illi:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance*

[25] 26.09.2006.

> *with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

26. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja, jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-QEDB qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see,* mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[26]

27. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet issollevati fil-paragrafi tmienja u disgħa tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul

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

fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 mhumiex ġustifikati t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti tagħraf li s-soċjetà rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi leġislattivi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn tista' titlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021, meta saru wkoll diversi emendi leġislattivi oħra anki fir-rigward tal-possibilità tar-ripreża tal-fond. Għalhekk is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta mill-fatt li wara din id-data, hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali u anki mill-QEDB fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li madankollu

huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni li s-soċjetà rikorrenti setgħet tipprevalixxi ruħha mid-drittijiet tagħha taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħha kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[27] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-imsemmija eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti u tal-antekawża tar-rikorrenti Pergola kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju effettiv fejn il-leżjoni pperdurat għal daqstant tul ta' żmien.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[28], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

[27] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.2021.
[28] 29.04.2016.

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[29], 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."*

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[30] 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."*

32. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li s-soċjetà rikorrenti u l-antekawża tar-rikorrenti Pergola setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u t-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu s-soċjetà rikorrenti u l-antekawża tar-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar **€132,933**, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 90:

[29] 27.06.2019.
[30] 30.09.2016.

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	917/12x8=611
1988-1991	917x4=3,668
1992-1996	1,504x5=7,520
1997-2001	2,687x5=13,435
2002-2006	3,598x5=17,990
2007-2011	5,674x5=28,370
2012-2016	5,392x5=26,960
2017-2020	7,784x4=31,136
01.01.21 sa 28.05.21	7,784/12x5=3,243
B'kollox	**132,933**

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ċirka **€3,534.46** skont l-irċevuti esebiti *a fol.* 261 *et seq*:

Sena	**€**
1989 sa 2007	955.02 (Lm409.99)
2008 sa 2020	2,493.26
01.01.21 sa 28.05.21	206.82/12x5=86.18
B'kollox	**3,534.46**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-soċjetà rikorrenti u l-antekawża tar-rikorrenti Pergola, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tal-imsemmija soċjetà rikorrenti u tal-antekawża tar-rikorrenti Pergola, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

34. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[31], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisd-izzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' <u>sebgħin elf disa' mija u seba' Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€70,907.94)</u>, jiġifieri fejn wara s-somma ta' mija tnejn u tletin elf disa' mija tlieta u tletin Euro (€132,933) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mis-sid fis-suq miftuħ (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew disa' u tletin elf tmien mija u tmenin Euro (€39,880.00) minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti u

[31] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

tal-antekawża tar-rikorrenti Pergola, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew tmintax-il elf sitt mija u għaxar Euro u sittin ċenteżmi (€18,610.60) stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) wkoll tnaqqis ta' tliet elef ħames mija erbgħa u tletin Euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€3,534.46) rappreżentanti l-kera attwalment ipperċepita matul il-perijodu kollu kif indikat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti u dawk tal-antekawża tar-rikorrenti Pergola. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, għaliex kif sewwa tirrileva l-intimata Caruana, hija bħala ċittadin ma tistax tinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet. L-imgħax għandu jitħallas mid-data ta' din is-sentenza.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' il-ħames, it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tiegħu b'mod limitat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

2) **Tilqa' is-sitt, it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-intimata Caruana, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) Tilqa' limitatament kif spjegat it-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti u dawk li rriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-proċeduri odjerni, qegħdin jiġu u/jew ġew leżi d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti u tal-antekawża tar-rikorrenti Pergola kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u sebgħin elf disa' mija u sebgħa Euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€76,907.94), liema somma għandha titħallas fi żmien xahar mil-lum mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, 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-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.	**Rosemarie Calleja**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**