MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 170/24 LM

Maria Anna k/a Marion Grixti (K.I. Nru. 166367(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Marianne Cocks (K.I. Nru. 1085244(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-8 ta' April, 2024, mir-rikorrenti [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża:

1. *Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 199, Mary House, Triq l-Ursolini, Gwardamangia.*
2. *Illi s-sit li eventwalment inbena fuqu l-fond in kwistjoni ġie akkwistat minn missier l-esponenti Arthur Dimech permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ippubblikat fid-9 ta' Lulju, 1955 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba mingħand Alessandro*

Farrugia li kopja tiegħu qed tiġi annessa ***(Dok. RD1)****. Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmi kuntratt tal-bejgħ il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti u dana peress li huma kienu diġà miżżewġin.*

3. *Illi missier l-esponenti, Arthur Dimech, miet fit-13 ta' Novembru, 1986, kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt li huwa anness* ***(Dok RD2)****; filwaqt li ommha, Maria Dimech mietet fit-13 ta' Lulju, 2011, kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt* ***(Dok RD3)****.*

4. *Illi mir-riċerki testamentarji li saru kemm fl-Indiċijiet tan-Noti tal-Insinwa fir-Reġistru Pubbliku* ***(Dok RD4)*** *kif ukoll fir-reġistri miżmuma mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja)* ***(Dok RD5)****, irriżulta li l-ġenituri tal-esponenti, Arthur u Maria konjuġi Dimech, ħallew lil xulxin użufruttwarji, filwaqt li nnominaw lil uliedhom Carmel sive Charles Dimech, Ronald Dimech, Marion Grixti u Anne Dimech werrieta universali u proprjetarji assoluti tal-ġid kollu tagħhom u ħallew il-fond 199, Mary House, Triq l-Ursolini, Gwardamangia, b'titolu ta' legat lill-esponenti, u dan permezz ta' testment pubbliku* unica charta *li huma għamlu fid-9 ta' Ġunju, 1983 in atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon* ***(Dok RD6)****, u kif jirriżulta wkoll mill-*causa mortis *tat-8 ta' Lulju, 2013* ***(Dok RD7)****.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimata Marianne Cocks għal għexieren ta' snin, minn qabel is-sena 1995.*

Raġuni għat-talbiet f'dawn il-Proċeduri

6. *Illi sal-15 ta' Diċembru, 2023, il-kera li kienet qiegħda titħallas mill-intimata kienet il-minimu stabbilit mil-liġi, ossija mitejn u tmintax-il Euro (€218) fis-sena* ***(Dok RD8)*** *u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni ġiet awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tal-Indiċi tal-Inflazzjoni.*

8. *Illi in segwitu għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021, permezz ta' sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2023 mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet:* ***Maria Anna k/a Marion Grixti vs. Marianne Cocks*** *(Rikors 207/23 JG) il-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet awmentata għas-somma ta' €4,600 pagabbli kull xahrejn bil-quddiem* ***(Dok RD9)****.*

9. *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipu tal-*"kera xierqa" *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan l-Kera fuq id-Djar, Kap. 116*

tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku dan inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu, 1914.

10. *Illi dan iffisser li l-esponenti u l-ġenituri tagħha qabilhom, ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rriżorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.*

11. *Illi billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħatx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redittu li l-fond kien iġib f'suq ħieles.*

12. *Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dawk tal-inkwilini intimati.*

13. *Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Marianne Cocks ingħatat id-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond.*

14. *Illi konsegwentement fl-istat li tinsab fih il-liġi, l-esponenti m'għandhiex speranza reali li (i) qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond; (ii) jew tipperċepixxi redittu reali tal-istess fond tul ħajjitha.*

15. *Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħha ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt.*

16. *Illi b'dan il-mod l-esponenti ġiet u effettivament għadha qed tiġi pprivata mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha.*

17. *Illi tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

18. *Illi inoltre, l-esponenti lanqas għandha rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan peress li hija b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ma tistax tawmenta l-kera tal-fond b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq reali.*

19. *Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet Joseph Grima, Giorgina Grima u Doreen Grima* vs. *L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina fejn ġie ssenjalat is-segwenti:*

    "L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra, l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi, jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu. Dan iwassal għal sitwazzjoni fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini."

20. *Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qed issofri minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* ad exemplum *fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* Beyeler v. Italy *u* Ališić and Others v. Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the former Yugoslav Republic of Macedonia.

21. *Illi b'hekk l-interferenza tal-Istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-proprjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet:* Mellacher and Others vs. Austria, Hutten-Czapska vs. Poland; Anthony Aquilina vs. Malta; u Bitto and Others vs. Slovakia.

22. *Illi b'hekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha nkisru u għadhom effettivament qegħdin jiġu miksura d-drittijiet tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha, mingħajr ma tingħata kumpens ġust u ekwu għal dan.*

23. *Illi għalhekk l-esponenti ma kellhiex triq oħra għajr li tintavola l-proċeduri odjerni sabiex tissalvagwardja d-drittijiet fundamentali tagħha li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.*

24. *Illi l-esponenti tiddikjara li taf personalment b'dawn il-fatti, u għal dan il-għan ġie anness affidavit tal-esponenti* ***(Dok RD10)****.*

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet tal-kera vigenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimata Marianne Cocks tal-fond bin-numru 199, Mary House, Triq l-Ursolini, Gwardamangia, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni.*

ii *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma kienux jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Kawża ta' dan qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 41 tal-istess Konvenzjoni;*

iii *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

iv *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati u bl-imgħax fuq il-kumpens hekk likwidat mid-data tas-sentenza sad-data tal-eventwali ħlas, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Mejju, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:-

1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti trid ġġib prova tat-titolu li għandha fuq il-fond 199, Mary House, Triq l-Ursolini, Gwardamangia; u tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

3. *Illi fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

4. *Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-*ksur jista' jissussisti biss sal-1 ta' Ġunju, 2021 u ċioé sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

6. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti setgħet titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, kif fil-fatt għamlet, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

   Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi

biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmlux parti mil-liġi Maltija;*
8. *Illi finalment, l-esponent jirrileva li azzjoni kostituzzjonali tinbeda b'rikors sempliċi u m'hemmx il-ħtieġa illi rikors ikun maħluf. B'hekk, l-esponent jeċċepixxi illi jekk huwa jiġi ordnat iħallas l-ispejjeż tal-azzjoni, huwa m'għandux ibati għal ebda spejjeż żejda li setgħu ġew rekati minħabba li r-rikorrenti għażlet li tibda l-azzjoni tagħha permezz ta' rikors ġuramentat;*
9. *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 bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Marianne Cocks (K.I. numru 1085244(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Cocks'], li ġiet ippreżentata fit-21 ta' Mejju, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, 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 reċepit, l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;*
3. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà mertu għal dawn il-proċeduri u ċioé I-fond bin-numru 199, Mary House, Trig I-Ursolini, Gwardamangia, li jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-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;*
4. *Ili jrid jiġi rilevat ukoll li l-Att X tal-2009, ta l-fakultà lis-sidien sabiex igħollu l-kirja, kif eventwalment għamlu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

5. *Ili 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 il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi preġudikata;*
6. *Illi tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta;*
7. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tkun hi 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;*
8. *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 huwa llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti.*
9. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħda umilment titlob lil din il-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 l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-14 ta' Ġunju, 2024, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fit-23 ta' Awwissu, 2024, u ħalfitu fil-11 ta' Settembru, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Marzu, 2025, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Illi mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru 19, Mary House, Triq l-Ursolini, Gwardamangia [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Is-sit li eventwalment inbena fuqu l-fond, ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti Arthur Dimech mingħand Alessandro Farrugia, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ippubblikat fid-9 ta' Lulju, 1955 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba.[1] Għalkemm omm ir-rikorrenti, Maria Dimech ma dehritx fuq dan il-kuntratt ta' bejgħ, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti peress li huma kienu diġà miżżewġin. Missier ir-rikorrenti, Arthur Dimech, miet fit-13 ta' Novembru, 1986, kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt (Dok RD2)[2], filwaqt li ommha, Maria Dimech mietet fit-13 ta' Lulju, 2011, kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt (Dok RD3).[3]

5. Illi mir-riċerki testamentarji li saru kemm fl-Indiċijiet tan-Noti tal-Insinwa fir-Reġistru Pubbliku (Dok RD4)[4], kif ukoll fir-reġistri miżmuma mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) (Dok RD5)[5], irriżulta li l-ġenituri tar-rikorrenti, Arthur u Maria konjuġi Dimech, ħallew lil xulxin użufruttwarji, filwaqt li nnominaw lil uliedhom Carmel sive Charles Dimech, Ronald Dimech, Marion Grixti u Anne Dimech werrieta universali u proprjetarji assoluti tal-ġid kollu tagħhom, u ħallew il-fond b'titolu ta' legat lir-rikorrenti, u dan permezz ta' testment pubbliku *unica charta* li huma għamlu fid-9 ta' Ġunju, 1983 in atti tan-

[1] *A fol. 8 et seq.*
[2] *A fol. 10.*
[3] *A fol. 11.*
[4] *A fol. 12 et seq.*
[5] *A fol. 14 et seq.*

Nutar Joseph Henry Saydon (Dok RD6)[6], u kif jirriżulta wkoll mill-*causa mortis* tat-8 ta' Lulju, 2013 (Dok RD7).[7]

5. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti tgħid li l-fond ilu mikri lill-intimata Marianne Cocks għal għexieren ta' snin, minn qabel is-sena 1995, u fis-sena 2021 il-kera li kienet qiegħda titħallas mill-intimata kienet il-minimu stabbilit mil-liġi, u ċjoé mitejn u tmintax-il Euro (€218) fis-sena (Dok RD8)[8], u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta abbażi tal-Indiċi tal-Inflazzjoni.

6. Ir-rikorrenti tgħid ukoll illi in segwitu għall-emendi leġislattivi tal-Att XXIV tal-2021, permezz ta' sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2023 mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet: **Maria Anna k/a Marion Grixti vs. Marianne Cocks** (Rikors 207/23 JG), il-kera tal-fond ġiet awmentat għas-somma ta' €4,600 pagabbli kull xahrejn bil-quddiem (Dok RD9).[9] Ir-rikorrenti qalet li qabel l-emendi leġislattivi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipu tal-'kera xierqa' a tenur tal-artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan l-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku dan inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu, 1914. Ir-rikorrenti tgħid li dan iffisser li hi u l-ġenituri tagħha qabilha, ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien

---

[6] *A fol.* 16 *et seq.*
[7] *A fol.* 19 *et seq.*
[8] *A fol.* 25 *et seq.*
[9] *A fol.* 118 *et seq.*

kera stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rriżorji tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Qalet illi billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redittu li l-fond kien iġib f'suq ħieles. Qalet li b'hekk din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini intimati. Qalet li għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi l-intimata Marianne Cocks ingħatat id-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond. Qalet li konsegwentement fl-istat li tinsab fih il-liġi, ir-rikorrenti m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond, jew tirċievi dħul reali tal-istess fond tul ħajjitha. Ir-rikorrenti qalet li la hi u wisq inqas l-antekawża tagħha, qatt ma kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom sabiex il-fond jinkera, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera, bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt. Qalet li b'hekk hija ġiet u effettivament għadha qed tiġi pprivata mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha. Qalet illi tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrenti qalet li hija lanqas għandha rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan peress li hija, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ma setgħetx tawmenta l-kera tal-fond b'mod ekwu u ġust skont il-valur reali tas-suq. Ir-rikorrenti qalet li minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, hija qed issofri minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Ir-rikorrenti għalhekk

talbet sabiex il-Qorti tillikwida d-danni sofferti minnhom, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-imsemmija danni hekk likwidati, bl-ispejjeż, filwaqt li tagħti wkoll kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.

7. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, u anki tal-kirja allegatament protetta *ai termini* tal-Kap. 69; (b) l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ċ) fil-mertu jikkontendi li ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-fond fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali; (d) ma jistax jinsab ksur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili huma eżentati mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ġaladarba ġew fis-seħħ qabel l-1962; (e) jekk din il-Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussisti biss sal-1 ta' Ġunju, 2021, u ċjoé sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021; (f) mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Ir-rikorrenti setgħet titlob lill-Bord għal żieda fil-kera sal-ammont massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond ta' abitazzjoni fis-suq ħieles kif riżultanti fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba, u għalhekk dan jassigura bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin; (ġ) jekk kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimata Cocks qed tokkupa l-fond bis-saħħa tal-Kap. 69, din il-Qorti m'għandiex tiddikjara d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din il-Qorti lanqas għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-

intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69; (g) safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u ma jiffurmax parti mil-liġi Maltija; (ħ) azzjoni kostituzzjonali tinbeda b'rikors sempliċi u m'hemmx il-ħtieġa illi rikors ikun maħluf, u għalhekk jekk huwa jiġi ordnat iħallas l-ispejjeż tal-kawża, huwa m'għandux ibati għall-ebda spejjeż żejda għaliex ir-rikorrenti għażlet li tibda l-azzjoni tagħha permezz ta' rikors ġuramentat.

8. L-intimata Marianne Cocks qiegħda teċċepixxi kif ġej: preliminarjament (a) hija m'għandhiex tiġi kkundannata bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, għaliex l-ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi; (b) hija mhijiex il-leġittimu kontradittur, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; fil-mertu (ċ) il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt għar-raġunijiet li ser isegwu; (d) ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, li jikkostitwixxi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (e) l-Att X tal-2009 ta l-fakoltà lis-sidien sabiex jgħollu l-kera, kif eventwalment għamlu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; (f) l-intimata Cocks qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu ta' kirja skont dak li jipprovdi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina taħt l-istess liġi, m'għandhiex tiġi ppreġudikata; (ġ) tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ, il-kera li qed tiġi mħallsa hija waħda ġusta; (g) l-intimata Cocks m'għandhiex tkun hi li tbati l-ispejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex hija m'għandhiex tiġi kkastigata għax ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Liġi; (ħ) jekk din il-Qorti tgħaddi biex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali

kumpens u/jew rimedju m'għandux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-intimata Cocks, tenut kont li l-fond huwa llum r-residenza tal-intimata Cocks.

Provi u riżultanzi

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fit-23 ta' Awwissu, 2024.[10] Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet fil-fond nhar it-2 ta' Lulju, 2024, spjegat li l-fond huwa *maisonette* li tinsab fl-ewwel sular, li għandha kejl kumulattiv internament ta' ċirka 62m^2. L-istruttura hija magħmula minn ħitan tal-ġebel, u s-soqfa huma tal-konkos rinfurzat. Qalet illi servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Qalet li l-fond jidher fuq ir-ritratti meħudin mill-ajru tas-sena 1967 miżmumin fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar u fuq is-*Survey Sheet* tas-sena 1968, u għalhekk il-binja għandha titqies li mhijiex illegali. Imbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-ambjenti nterni tal-kmamar u tal-bejt. Spjegat li skont in-*North Harbour Local Plan* tal-2006, il-Mappa MP1 tindika l-akkwati bħala '*Residential Area – NHHO 02',* li skont il-*Policy NHHO 02* tal-Pjan Lokali, din iż-żona għandha tibqa' bi predominanza residenzjali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju rrilevat li l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, iżda barra l-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA), kif indikat fuq il-Mappa MP2 tal-Pjan Lokali. Qalet li l-finituri eżistenti tal-fond huma fi stat aċċettabbli, iżda għandhom bżonn ta' *refurbishment*. Qalet li minn spezzjoni viżwali tal-fond, jidher li l-istruttura tinsab fi stat aċċettabbli. Qalet li minn riċerka fuq il-MapServer tal-Awtorità tal-Ippjanar, irriżulta li ma kienx hemm applikazzjonijiet jew permessi riċenti marbutin mal-fond mertu tal-kawża. Iddikjarat li l-valutazzjoni tal-fond kienet qiegħda ssir abbażi ta' 'dar ta'

[10] *A fol.* 140 *et seq.*

abitazzjoni', u dan kif imfisser mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju, 2023, fl-ismijiet **Catherine Cauchi *vs.* Romigio Cassar et**, Rikors Nru. 315/2021/1AF. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u ppreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li r-rati ta' kera tal-ewwel mudell fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021 skont it-tieni mudell. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stabbiliet li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ, huwa ta' mija u disgħin elf Euro (€190,000).

10. Ir-rikorrenti **Maria Anna k/a Mariosa Grixti** ppreżentat l-affidavit tagħha flimkien mar-rikors promotur.[11] F'dan l-affidavit hija ddikjarat illi hija proprjetarja tal-fond. Qalet li s-sit li fuqu bena l-fond, kien ġie akkwistat minn missierha permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ippubblikat fid-9 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-Nutar Dr Philip Saliba, mingħand Alessandro Farrugia. Qalet li minkejja l-fatt li ommha ma dehritx fuq l-imsemmi kuntratt tal-bejgħ, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti, u dan peress li huma kienu miżżewġin. Ir-rikorrenti qalet li missierha, Arthur Dimech, miet fit-13 ta' Novembru, 1986, filwaqt li ommha, Maria Dimech, mietet fit-13 ta' Lulju 2011.

Qalet ukoll li l-ġenituri tagħha, Arthur u Maria konjugi Dimech, ħallew lil xulxin usufruttwarji, filwaqt li nnominaw lil uliedhom Carmel sive Charles Dimech, Ronald Dimech, ir-rikorrenti Maria Anna k/a Mariosa Grixti, u Anne Dimech bħala werrieta universali u proprjetarji assoluti tal-ġid kollu tagħhom u ħallew il-fond b'titolu ta' legat lir-rikorrenti, u dan permezz ta' testment pubbliku *unica charta* li huma għamlu fid-9 ta' Ġunju, 1983, in atti tan-Nutar Dr Joseph Henry

[11] *A fol.* 123 *et seq.*

Saydon, u kif jirriżulta wkoll mill-*causa mortis* datata 8 ta' Lulju, 2013. Ir-rikorrenti qalet illi l-fond mertu tal-kawża kien ingħata b'titolu ta' kirja lil Marianne Cocks, għexieren ta' snin ilu, qabel is-sena 1995. Ir-rikorrenti qalet illi sal-15 ta' Diċembru, 2023, il-kera li kienet qiegħda titħallas minn Marianne Cocks kienet il-minimu stabbilit mil-liġi, ossia mitejn u tmintax-il Euro (€218) fis-sena, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti qalet illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni ġiet awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, abbazi tal-Indiċi tal-Inflazzjoni. Qalet illi in segwitu għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021, permezz ta' sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2023, mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet: **Maria Anna k/a Marion Grixti *vs.* Marianne Cocks (Rikors 207/23 JG)**, il-kera tal-fond meritu ta' dawn il-proċeduri ġiet awmentata għas-somma ta' €4,600 fis-sena pagabbli kull xahrejn bil-quddiem. Ir-rikorrenti qalet li qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-principju ta' 'kera xierqa' a tenur tal-artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Ligijiet ta Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kera kif stabbilita bil-liġi ta' fond li kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu, 1914. Qalet illi dan ifisser illi hi u l-ġenituri tagħha qabilha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat f1-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rriżorji tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Qalet iIlli billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata tezisti diskrepanza

enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u d-dħul li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Qalet illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzionalità bejn id-drittijiet tagħha bħala s-sid, u dawk tal-inkwilini.

11. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Jannar, 2025, l-intimata **Marianne Cocks** ippreżentat l-affidavit tagħha.[12] Qalet illi hija ilha tgħix fil-fond għal madwar 59 sena u li għandha titolu lokatizju validu fil-liġi, u tul din il-lokazzjoni hija dejjem imxiet mad-dispożizzjonijiet tal-liġi. Qalet li hija għadha tikri l-fond, u skont is-sentenza tal-Bord tal-Kera, numru 207/2023, il-kera dovuta hija ta' €4,600 fis-sena, fl-ammont ta' €383.33ċ fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem. L-intimata Cocks qalet li hija dejjem ħadet ħsieb kemm jista' jkun il-fond u żżommu f'qagħda tajba sabiex tabita fih, u l-istess baqgħet tagħmel matul dawn is-snin kemm ilu jiġi mikri lilha. Qalet illi hija dejjem ħadet ħsieb timxi mad-dispożizzjonijiet tal-liġi u ħarset u aderiet mal-obbligi imposti fuqha bħala inkwilina. Qalet li għal dawn ir-raġunijiet, u ċioé għaliex hija dejjem imxiet mal-liġi, ma jistax jingħad b'xi mod kienet responsabbli għall-ksur tad-dispożizzjonijiet tal-liġi, wisq inqas id-drittijiet fundamentali taċ-cittadini, jew li b'xi mod naqset mill-obbligi tagħha bħala inkwilina lejn is-sidien. Qalet li jkun wisq inġust li kieku hija kellha tbati xi forma ta' spejjeż, jew agħar minn hekk tiġi żgumbrata mill-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti sejra qabel xejn tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari li qegħdin jiġu mressqa mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom juru kif huma tassew

[12] *A fol.* 163 *et seq. tal*-proċess.

sidien il-fond in kwistjoni, u li dan huwa soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 skont kif qegħdin jallegaw. Il-Qorti tagħraf li l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* huwa prova suffiċjenti tat-titolu tar-rikorrenti għall-fini tal-proċeduri odjerni, fejn l-ilment prinċipali huwa l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Għal dak li jirrigwarda l-prova li l-kirja hija waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, il-Qorti tirrileva li mill-irċevuti tal-kera li ġew esebiti mir-rikorrenti[13], m'hemmx dubju li l-kirja in kwistjoni kienet waħda regolata mid-dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli għall-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi respinta.

13. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili ġew fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk huma eżentati taħt is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tgħid li dan tassew huwa minnu. Id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi subartikolu huma ċari, u ma jħallu lok għal ebda dubju dwar il-protezzjoni li jgawdi l-Kap. 69 u anki il-Kodiċi Ċivili fil-konfront tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk tilqa' din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Konsegwentement tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tat-tielet eċċezzjoni tal-intimata Marianne Cocks.

14. L-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, imma dan ma jiswiex għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u fi kwalunkwe każ dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u għaldaqstant ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. Għalhekk jgħid li t-talba tar-rikorrenti ma tistax tiġi milqugħha. Il-Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat hawnhekk għandu

[13] *A fol.* 25 sa 117, u *a fol.* 166 sa 260.

raġun ’il għaliex l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma ġiex traspost fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta]. L-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun ukoll fejn eċepixxa li din l-azzjoni kostituzzjonali kellha tinbeda b’rikors sempliċi, u ma kienx hemm il-ħtieġa illi r-rikors ikun maħluf.

15. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni mressqa mill-intimata Marianne Cocks, li tgħid li hija m’għandiex titqies bħala leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni, ’il għaliex m’għandhiex tkun hi li tiġi kkundannata bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, in vista tal-fatt li l-ebda ċittadin privat ma jista’ jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet fundamentali ta’ terzi. Huwa veru li jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalsiasi kumpens li jrid jiġi likwidat għandu jagħmel tajjeb għalih l-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti, iżda huwa minnu wkoll li l-intimata Cocks, bħala inkwilina għandha tkun preżenti u tipparteċipa fil-proċeduri odjerni, aktar u aktar meta waħda meta l-kwistjoni bejn il-partijiet f’din il-kawża tolqot il-kirja li hija għandha fuq il-fond.

16. 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-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed jagħti dritt ta’ rilokazzjoni perpetwa lill-intimata Cocks fuq il-fond għal żmien indefinit, u b’kera li hija ferm inqas minn dik li setgħet tirċievi fis-suq miftuħ tal-kiri, sabiex b’hekk qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa ’il quddiem ‘il-Konvenzjoni Ewropea’] u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta. 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.

17. 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."

18. 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' 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.[14]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fl-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet

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

fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti 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. Fil-każ **James and Others v. UK**[15], 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".*[16]

21. 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 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*

---

[15] App. 8793/79, 21.02.1986.

[16] 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.

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)."*[17]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' tmin mija u ħamsa u għoxrin Euro (€825) mogħti mill-Perit Tekniku 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' tmint elef mija u sittin Euro (€8,160) fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, 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 tejbu 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 li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħha. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina ma kinitx f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha 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 r-rikorrenti u l-antekawża tagħha baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta huma

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

setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[18], 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".*

23. Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħha ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar 'il fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, 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 tal-Konvenzjoni Ewropea 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 ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera, ġaladarba huma kien għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom billi jinkera. Barra minn hekk huma ma setgħux basru 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.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-QEDB fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[19], 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*

[18] App. 50570/13, 30.01.2018.
[19] 26,09.2006.

control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

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

25. 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:

"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)."*[20]

26. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 mhumiex ġustifikati t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti tagħraf li llum r-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, għandha il-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-sid għandha d-dritt li tieħdu 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 oħra wkoll fir-rigward tal-possibilità tar-ripreża tal-fond. Għalhekk tqis li r-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 kostituzzjonali u 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

---

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

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 r-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.[21] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-imsemmija eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha 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 suffiċjenti fejn il-ksur ipperdura għal daqstant tul ta' żmien.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], 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*

[21] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.2021.
[22] 29.04.2016.

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 ....".

29. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], 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."

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24] il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi,

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

31. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha 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' erbgħa u tmenin elf ħames mija u tmienja u tletin Euro u erbatax-il ċenteżmu

[23] 27.06. 2019.
[24] 30.09.2016.

(€84,538.14), u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 149-150, u 154 tal-proċess:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	825/12x8/100x62.5[25]=343.75
1988-1991	825x4=3,300/100x62.5=2,062.50
1992-1996	1,375x5=6,875/100x62.5=4,296.88
1997-2001	2,200x5=11,000/100x62.5=6,875
2002-2006	3,300x5=16,500/100x62.5=10,312.5
2007-2010	3,865x4=15,460/100x62.5=9,662.5
01.01.2011 sa 13.07.2011	3,865/365x194/100x62.5=1,283.92
14.07.2011 sa 31.12.2011	3,865/365x171=1,810.73
2012-2016	4,166x5=20,830
2017-2000	6,227x4=24,908
01.01.2021 sa 28.05.2021	8,169/365x148=3,312.36
B'kollox	**84,538.14**

[25] Mal-mewt ta' missierha (+13.11.1986), ir-rikorrenti wirtet b'titolu ta' legat nofs indiviż tal-fond, u mal-mewt ta' ommha (+13.07.2011) hija wirtet b'titolu ta' legat in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond. Ir-rikorrenti bħala werrieta universali tal-omm, wirtet wieħed minn tmienja (12.5%) tal-ġid kollu tal-omm, inkluż dak li kien jispetta lil omm li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepiet mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha fis-somma ta' ċirka **<u>€1,969.72</u>** skont l-irċevuti esebiti *a fol.* 25 *et seq* u *a fol.* 166 *et seq*:

Sena	**€**
01.05.87 sa 13.07.2011	użufrutt tal-omm
14.07.2011 sa 13.05.2013	185/12x22=339.17
14.05.2013 sa 13.05.2016	197.56/12x36=592.68
14.05.2016 sa 13.05.2019	203.04/12x36=609.12
14.05.2019 sa 28.05.2021	210/12x24.5=428.75
B'kollox	**1,969.72**

(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 tar-rikorrenti u l-antekawża tagħha, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-fond tal-imsemmija rikorrenti u tal-antekawża tagħha li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

32. 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.

33. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB iddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[26], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati Kostituzz-jonali, din il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **ħamsa u erbgħin elf tliet mija u wieħed u sebgħin Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€45,371.64)** jiġifieri fejn wara li mis-somma ta' erbgħa u tmenin elf ħames mija u tmienja u tletin Euro u erbatax-il ċenteżmu (€84,538.14) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sid, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew ħamsa u għoxrin elf tliet mija u wieħed u sittin Euro u sebgħa u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€25,361.44) minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew ħdax-il elf tmin mija u ħamsa u tletin Euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€11,835.34) stante li l-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u anki tnaqqis ta' elf disa' mija u disa' u sittin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€1,969.72) rappreżentanti l-kera perċepita 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

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

tagħha u dawk tal-antekawża tagħha. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, għaliex kif sewwa tirrileva l-intimata Cocks, hija bħala ċittadin ma tistax tinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet. L-imgħax għandu jitħallas mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

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

1) **Tilqa' ir-raba', il-ħames, is-sitt u t-tmin -il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

2) **Tilqa' is-sebgħa eċċezzjoni tal-intimata Cocks, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) **Tilqa' limitatament kif spjegat it-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Cocks fuq il-fond għal żmien indefinit u b'kera sostanzjalment inqas minn dik li kieku kellha tiġi perċepita fis-suq miftuħ, sabiex b'hekk ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), 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' <u>wieħed u ħamsin elf tliet mija u wieħed u sebgħin Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu</u>**

<u>(€51,371.64)</u>, liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fi żmien xahar mil-lum, bl-imgħax 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 terz (1/3) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti żewġ terzi (2/3) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur