MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Frar, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 23/2021 LM

Joseph Mifsud (K.I. nru. 544765(M))

vs.

Raymond Azzopardi (K.I. nru. 383160(M)) u Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Jannar, 2021 mir-rikorrent **Joseph Mifsud (K.I. numru 544765(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'] fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi permezz ta' skrittura tas-7 ta' Jannar 1994 missier l-esponenti li kien jismu Joseph Mifsud kien kera l-appartament numru 343, Flat 3 'Mifsud Court' Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar lill-intimat u lil ċertu Patricia Ciantar (l-imsemmija Patricia Ciantar m'għadiex inkwilina).

2. Illi stante li din il-kirja saret qabel Ġunju 1994, hija kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi preżenzjalment l-intimat qed iħallas kera ta' €560 kull erba' xhur liema kera hija ferm inqas minn dik tas-suq.

4. Illi inoltre, l-esponenti jrid li jirriprendi l-pussess tal-istess fond.

5. Illi minħabba li l-kirja hija waħda protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kodiċi Ċivili, m'huwiex possibbli għall-esponenti illi jirriprendi l-pussess tal-fond u lanqas li jawmenta l-kera tal-fond versu l-prezz tas-suq.

6. Illi għalhekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fundamentali.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. Tiddikjara li minħabba r-raġunijiet fuq premessi, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali;

ii. Tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex b'hekk ma tkomplix fis-seħħ l-imsemmija leżjoni liema rimedju jkun wieħed tali li l-esponenti ma jkollux għalfejn jirrikorri għall-proċeduri ulterjuri biex b'hekk ir-rimedju mogħti jkun wieħed effettiv;

iii. Tagħti rimedju prekunjarju u non-pekunjarju biex jagħmel tajjeb għad-danni morali u danni materjali sofferti mill-esponenti minħabba l-leżjoni fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Frar, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

1. *Illi in vena prelimarji r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawza u ċioé ta'* ***343, Flat 3, Mifsud Court, Triq it-Turisti,***

San Pawl *u ukoll irid jġib prova tal-kirja li skontu qiegħda tilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu;*

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, r-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skontu qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

3. *Illi l-esponenti jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt* stante *li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa bejn magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' 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'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

5. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

6. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

8. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent

chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi:* "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

9. *Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jigi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom applikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

10. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-*White Paper *li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'*Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

11. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrent u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathuhom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et** *deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal li jbiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;*

12. *Salv eċċezzjonijiiet ulterjuri.*

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

3. Rat ukoll ir-Risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat li ġiet ippreżentata fil-20 ta' Lulju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:-

Illi fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2021 dina l-Onorabbli Qorti kkonċediet għoxrin jum żmien sabiex l-esponenti jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tat-2 ta' Lulju 2021 jaqra kif jsegwi:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, 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 legittimi 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.

2. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet 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-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;"

4. Rat ir-risposta tal-intimat **Raymond Azzopardi** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Azzopardi'] fejn eċċepixxa s-segwenti:

"Jesponi bir-rispett u bil-ġurament tiegħu jikkonferma:

Illi fl-ewwel lok l-esponeti huwa konformi mal-Liġi u m'għandux ibati ebda danni jew spejjeż;

Fit-tieni lok l-kera hija kera ġusta u ma għandhiex tigi kkonfermata;

Illi huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jħallas għal xi tibdiliet fil-kera u mhux l-esponenti;

Illi r-rikorrenti għandu diversi proprjetajiet oħra u ma għadhux bżonn jgħix ġo fih

Illi l-esponenti għandu l-familja tgħix miegħu u għalhekk għandu dritt fundamentali għad-dritt tal-familja".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-26 ta' Frar, 2021, ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** bħala perit tekniku ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fit-8 ta' Ġunju, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' Settembru, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

5. Jirriżulta mill-kopja tal-att ta' immissjoni fil-pussess[1] li r-rikorrent għamel flimkien ma' ħuh David Mifusd fid-19 ta' Mejju, 2016 quddiem in-Nutar Joanne Lia, li l-istess rikorrent wiret l-appartament numru 3 fil-blokk numru 343 bl-isem 'Mifsud Court' fi Triq it-Turisti ġewwa San Pawl il-Baħar, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mingħand missieru Joseph Mifsud, li miet fl-10 ta' Ġunju, 2015 u li ħallihulu bħala prelegat bis-saħħa tat-testment tiegħu tas-17 ta' Settembru, 2014. Skont ir-rikorrent, l-imsemmi fond kien inkera lill-intimat Azzopardi u lil ċerta Patricia Ciantar minn missieru permezz ta' skrittura tas-7

[1] Dok. JM2 *a fol.* 24.

ta' Jannar, 1994[2] għal ħmistax-il sena, b'dana li peress li l-kirja kienet protetta bil-liġi viġenti, din kienet ġiet imġedda awtomatikament. Ir-rikorrent Mifsud jirrileva li preżentement l-intimat Azzopardi qed iħallas kera ta' €560 kull erba' xhur, liema kera jikkontendi li hija ferm inqas minn dik tas-suq. Jirrileva wkoll li huwa ried jieħu lura l-pussess tal-fond. Għal dawn ir-raġunijiet, jgħid li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Għalhekk huwa qed jitlob lil din il-Qorti sabiex (i) tiddikjara li għal dawn l-istess raġunijiet ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Konvenzjoni kif ingħad; (ii) tagħtih rimedju xieraq u opportun sabiex ma tkomplix isseħħ l-imsemmija leżjoni, liema rimedju huwa jikkontendi li għandu jkun effettiv billi ma jkollux il-ħtieġa li jirrikorri għal proċeduri ulterjuri; u (iii) tagħih rimedju pekunjarju u non-pekunjarju sabiex jagħmel tajjeb għad-danni morali u materjali li huwa sofra riżultat tal-leżjoni; u dan bl-ispejjeż kontra l-intimati nġunti għas-subizzjoni.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat laqa' billi preliminarjament eċċepixxa li (a) ir-rikorrent għandu jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond u anki tal-kirja li allegatament kienet qiegħda tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu; (b) ir-rikorrent għandu jindika liema artikoli mill-Kap 69 qed jallega li jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond; fil-mertu li (ċ) huwa qed jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt; (d) skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa magħruf sew li l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna minħabba l-ħtieġa li f'soċjetà demokratika jiġi assigurat żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv; (e) l-

[2] Dok. JM3 *a fol.* 28.

ammont ta' kera pperċepit mir-rikorrent ma kienx wieħed sproporzjonat, meħud in konsiderazzjoni li f'dawn iċ-ċirkostanzi hemm interess ġenerali leġittimu, u għalhekk ma jistax isir paragun mas-suq ħieles; (f) il-Qorti għandha tikkonsidra l-liġi f'qafas aktar wiesgħa 'l hemm minn spekulazzjoni tal-proprjetà, jiġifieri mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (ġ) mingħajr preġudizzju għal dak irrilevat, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti; (g) l-ilment tar-rikorrent ma jistax isib rimedju fit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew billi jiġi żgumbrat l-okkupant, għaliex ma jistax wieħed jagħraf il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri biex imbagħad jiddikjara li huma inapplikabbli; (ħ) l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu, iżda wara konsultazzjoni serja u qawwija mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta; u (i) il-fond inkera skont qbil li ntleħaq bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilin, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li l-fond kellu jinkera, u dan seta' saħansitra inbiegħ jew inkera bħala fond kummerċjali.

7. L-intimat Azzopardi wieġeb fit-22 ta' Frar, 2021 fejn qed jeċċepixxi li: (a) huwa konformi mal-liġi u għalhekk m'għandu jbati l-ebda danni jew spejjeż; (b) il-kera kienet waħda ġusta; (ċ) l-intimat Avukat tal-Istat kellu jħallas għal xi tibdiliet fil-kera u mhux hu; (d) ir-rikorrent għandu diversi proprjetajiet oħra u m'għandux bżonn il-fond biex jgħix fih; u (e) huwa kellu l-familja tiegħu tgħix miegħu u għalhekk kellu wkoll id-dritt fundamental tal-familja.

Provi u riżultanzi

8. Ir-rikorrent **Joseph Mifsud** fix-xhieda tiegħu permezz tal-proċedura tal-affidavit[3], spjega li l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil missieru, li permezz ta'

[3] Dok. JM1 *a fol.* 22.

skrittura tas-7 ta' Jannar, 1994 kien krih lill-intimat Azzopardi u lil Patricia Ciantar, li sussegwentement ħarġet mill-fond. Spjega wkoll li l-ftehim kien għal ħmistax-il sena, iżda peress li l-kirja kienet protetta bil-liġi, din iġġeddet awtomatikament. Ir-rikorrent qal ukoll li missieru kien fetaħ kawża kontra l-intimat Azzopardi għaliex allega li dan ma kienx qed iħallas il-kera, iżda l-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda l-kawża kontrih. Imbagħad missieru miet fid-9 ta' Ġunju, 2015 u l-fond ħallih lir-rikorrent b'legat, u meta fil-5 ta' Marzu, 2021 huwa kien ħareġ mill-Faċilità Korrettiva ta' Kordin wara li kien skonta piena karċerarja ta' numru ta' snin, huwa kien intavola l-preżenti kawża għaliex ma kellux fejn imur jgħix. Spjega kif huwa kien fittex li jikri fond simili, iżda l-fondi li kien ra kienu kollha jinkrew għal €900 fix-xahar, u għalhekk il-kera li jħallas l-intimat Azzopardi ma tirriflettix il-kera fis-suq. Żied jgħid li meta miet missieru, il-kera li kienet titħallas kienet ta' madwar €800 fis-sena, li wkoll kienet ferm inqas mill-kera fis-suq, u llum l-intimat Azzopardi jħallas €560 kull erba' xhur. Mal-affidavit tiegħu r-rikorrent annetta kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li huwa għamel flimkien ma' ħuh fid-19 ta' Mejju, 2016 quddiem in-Nutar Joanne Lia[4], u anki kopja tal-iskrittura ta' kera li kienet saret bejn missieru u Ray Azzopardi u Patricia Ciantar.[5]

9. Waqt l-udjenza tal-24 ta' Settembru, 2021, xehed l-intimat **Raymond Azzopardi** u rrileva li huwa kien ilu jgħix fil-fond dawn l-aħħar 29 sena, u llum kienu jgħixu fih hu u l-mara u t-tifla. Spjega liema kienu x-xogħlijiet li huwa kien għamel fil-fond.

[4] Dok. JM2 *a fol.* 24.
[5] Dok. JM3 *a fol.* 28.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrent għandu jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u anki prova tal-kirja li qiegħda allegatament tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrent li jressaq prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huwa tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u filwaqt li tagħmel riferiment għall-att tal-immissjoni fil-pussess[6] esebit mir-rikorrent stess, tgħid li fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandu ntleħaq. L-istess tgħid fir-rigward tal-kirja li hija s-suġġett tal-ilment tiegħu, u dan filwaqt li tagħmel riferiment għall-iskrittura[7] minnu esebita mal-affidavit tiegħu. Meħud ukoll in konsiderazzjoni li l-intimat Avukat tal-Istat kif saħansitra jirriżulta min-nota ta' sottomissjoni tiegħu, jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba r-rikorrent huwa tassew sid tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkunsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni.

11. L-istess jingħad fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fejn jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jindika liema huma l-artikoli tal-Kap. 69 li qed jallega li jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan għaliex ir-rikorrent stess permezz ta' nota ppreżentata fl-4 ta' Marzu, 2021 indika liema huma d-disposizzjonijiet tal-liġi li huwa qed jikkontendi li jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu, filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat ma kompliex jinsisti b'din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu.

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

12. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qed jikkontendi li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, l-intimat Azzopardi għandu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq. Jikkontendi li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

13. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, wara li missieru Joseph Mifsud kien ħallihulu bħala prelegat permezz tat-testment tiegħu magħmul fis-17 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco. Missier ir-rikorrent miet fl-10 ta' Ġunju, 2015, u fid-19 ta' Mejju, 2016 sar l-att ta' immissjoni fil-pussess minnu u minn ħu r-rikorrent David Mifsud. B'hekk ir-rikorrent sar sid tal-fond kif mikri lill-intimat Azzopardi b'kera li llum hija ta' €560.00 kull erba' xhur.

14. 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-dispożizzjonijiet 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."

15. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-

tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[8]

16. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet 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 legittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur ta' akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn 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.

17. Fil-każ **James and Others *v.* UK**[9] il-Qorti Ewropea 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*

---

[8] Ara **Bradshaw and Others *v.* Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.
[9] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.

> *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".*[10]

18. 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 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)."*[11]

19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizzju annwali ta' €2,638 fis-suq liberu mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-rapport tiegħu għas-sena 2016, li l-Qorti qiegħda tikkonsidra bħala s-sena meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrent wara li ġie ffirmat l-att tal-immissjoni fil-pussess f'Mejju tal-istess sena, u tenut kont li fis-sena 2021 meta huwa ddeċida li jintavola l-proċeduri odjerni, il-valur lokatizzju

---

[10] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju, 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2001.

[11] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

annwali fis-suq liberu kien ta' €4,650, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrent u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrent għadu sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt ser jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu.

20 Fil-kawża **Cassar *v.* Malta**[12] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"[i]t is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrent ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern u b'hekk tqis li r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi miċħuda. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ġie kostrett li jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk huwa ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu kif protett a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

21. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs.* Malta**[13], fejn inkiteb illi:

[12] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.
[13] 26.09.2006.

"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

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

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

22. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandu a disposizzjoni tiegħu r-rikorrent u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[14]:

"58. 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*

[14] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

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. Għalhekk ukoll 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 jħallux lok ghall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-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 ghar-rikorrent:

"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, see 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)."[15]

24. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu eċċepixxa wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax aktar jilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Iżda kif osservat il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha riċentement mogħtija fil-14 ta' Ottubru, 2021 fl-ismijiet **Baldacchino**

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

and Falzon *vs.* Malta[16], l-emenda fil-liġi saret wara l-preżentata tar-rikors odjern u għalhekk ir-rikorrent ċertament ma setax jipprevalixxi ruħhu minn kwalunkwe rimedju ta' żieda fil-kera li joffri l-artikolu 4A tal-Kap. 69.

25. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li l-fond kien ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilin, u dan mingħajr impożizzjoni ta' terzi jew xi theddida imminenti u attwali li ġegħlithom jagħmlu dan. Isostni li wara kollox kien hemm diversi toroq oħra li setgħu ġew magħżula, inkluż il-bejgħ tal-fond jew il-kiri kummerċjali tiegħu. Iżda l-Qorti tgħid li għall-kuntrarju l-antekawża tar-rikorrent ma kellu l-ebda għażla libera f'dak li għamel, għaliex filwaqt li huwa kellu kull dritt jiddeċiedi li jżomm il-fond u jikrih lil terzi minflok li jbiegħu, kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilin u mponiet fuqu dik ir-relazzjoni fejn huwa kien kostrett li jibqa' jirċievi l-istess kera għal diversi snin, salv għal xi awment żgħir, filwaqt li kien kostrett ukoll li jkompli jġedded il-kirja favur l-istess inkwilin. Dan kollu f'suq lokatizzju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €749.00ċ fis-sena 1995, għal €2,638.00 fis-sena 2015, u li l-Qorti tqis bħala wieħed sproporzjonat tassew, anki f'kuntest tal-obbligi tal-Istat lejn l-interess ġenerali billi jassigura akkomodazzjoni għal kulħadd. Hawn il-Qorti tikkonsidra li l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma jistgħux jitqiesu ġustifikati. Tikkonsidra li huwa wkoll pjuttost fieragħ is-suġġeriment li l-fond seta' jinkera għall-kummerċ, għaliex m'hemm xejn x'jindika fil-provi li dan kien tajjeb għall-użu suġġerit, filwaqt li tosserva li xorta waħda l-kera kienet ser tkun soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

[16] App. 30806/19.

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, u dan filwaqt li tesprimi li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti, fejn jirriżulta li l-leżjoni saħansitra ilha tipperdura bosta snin.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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 ....".*

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb 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*

[17] 29.04.2016.
[18] 27.06.2019.

huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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."

30. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta' kera li huwa seta' ipperċepixxa fil-passat u li seta' jipperċepixxi llum li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, u għaldaqstant ma jistax jitqies li l-kera kienet jew hija waħda ġusta. B'hekk il-Qorti hawn iżżid tgħid li t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi ma tistax tiġi milqugħha. Tgħid li dan il-fattur, magħdud mal-fatt li ma tirriżulta l-ebda raġuni valida għall-indħil tal-Istat fil-każ odjern, joħloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu. M'hemmx għalfejn jingħad li l-inkwilin ma jista' qatt ikun responsabbli għall-azzjonijiet tal-Istat, u għalhekk lanqas ma jista' jiġi kkunsidrat li għandu jagħmel tajjeb għad-danni li jkun sofra s-sid riżultat ta' dawk l-azzjonijiet. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi hija ġustifikata.

31. 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-

[19] 30.09.2016.

danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. 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. Hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn id-19 ta' Mejju, 2016 u l-15 ta' Jannar, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €16,387.00[20], meta fir-realtà huwa rċeva kera li kienet ferm inqas minn hekk.

32. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn. Iżżid tgħid li l-obbligu hawn kien dejjem tal-Istat, filwaqt li l-inkwilin li ottempora ruħu mal-liġijiet magħmula mill-Istat, ċertament li qatt ma jista' jinżamm responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà spettanti lis-sid. Diġà din il-Qorti kellha l-opportunità li tesprimi l-fehma tagħha aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamest elef u ħames mitt Euro (€5,500) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal disa' mitt Euro (€900), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-

[20] 2016 x 7 xhur: €1,539; 2017: €3,615; 2018: €3,615; 2019: €3,615; 2020: €3,615; 2021 x 1 xahar: €388; kollox €16,387.

rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent stante li l-intimat Azzopardi ma jistax ikun ħati ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrent, u għalhekk il-Qorti tgħid li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi għandha tiġi milqugħha.

34. Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi, il-Qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tesprimi ruħha li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi mill-fond, għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-aħħar żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat Azzopardi, u anki tad-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn din tirrigwarda l-kwistjoni tal-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tiegħu;**

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' u tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi, tilqa' l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huwa sofra u qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4) Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju ta' ħamest elef u ħamest mitt Euro (€5,500) u kumpens mhux pekunjarju fis-somma ta' disa' mitt Euro (€900), b'kollox sitt elef u erba' mitt Euro (€6,400), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur