MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 391/2021 LM

Anthony Darmanin (K.I. nru. 571444(M))

vs.

1. **Avukat tal-Istat;**
2. **John Tonna**

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-3 ta' Ġunju, 2021, mir-rikorrent **Anthony Darmanin (K.I. nru. 571444(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

> *"Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond numru 11, San Remo, St. Catherine Street, Żurrieq.*[1]
>
> *Illi l-imsemmi appartament huwa mikri lill-intimat John Tonna versu l-kera annwa ta' €128.00 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem (*vide *annessi riċevuti Dok. 'ZUR1'), liema lokazzjoni hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-4 ta' Marzu, 2022.

Illi l-imsemmi appartament għandu valur lokatizju korrenti li huwa ferm aktar mill-ammont ta' kera irriżorju li qed jipperċepixxi l-esponenti.

Il-valur lokatizju tal-appartament de quo *fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-appartament* de quo *seta' xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914 liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-appartament de quo *huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk il-kera fis-sena għal appartament* de quo *hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

Qabel l-emendi introdotti bl-Att tal-2009, kien japplika l-'fair rent' *a tenur tar-*'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' *tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*'fair rent' *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema* 'fair rent' *a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk l-appartament* de quo *kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 2014.*

L-appartament de quo *mhux dekontrollat.*

Dan ifisser illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikri l-appartament de quo *u jirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kien jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irrizorji tal-Att tal-2009.*

Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq l-appartament de quo *u r-redditu li l-istess appartament kien iġib f'suq ħieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.*

Il-appartament de quo *fis-suq ħieles iġib kera ferm ogħla minn dik li l-liġi timponi fuq l-esponenti.*

Effettivament bl-istat tal-liġi, ir-rikorrent m'għanduxx speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv jew redditu reali tal-appartament de quo *tul hajjtu.*

Ir-rikorrent qatt ma kien ta il-kunsens ħieles tiegħu li l-appartament de quo *jinkera kif fuq premess imma ġie sfurzat jagħmel hekk minħabba l-liġi ta' rekwiżizzjoni stante li l-appartament* de quo *ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli.*

Għalkemm il-perijodu tal-kirja kienet biss għal sena, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt li jirrifjuta li tiġġedded ulterjorment din il-kirja.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġie mqiegħed u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li qed titħallas bl-ebda mod m'hija qrib il-valur lokatizju reali tal-appartament de quo *kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

Illi dana kollu jammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jintemm, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kera tiżdied.

Għalhekk l-esponenti jħossu li qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi hu, b'mod diskriminatorju qiegħed jiġi privat u mċaħħad mingħajr ma jingħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

Illi l-konvenut Avukat tal-Istat qiegħed jiġi ċitat in ġudizzju billi huwa jirrispondi f'isem l-Istat għall-vjolazzjoni tad-Drittijiet Fondamentali u Kostituzzjonali tal-esponenti kif premess.

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja li jingħata id-dikjarazzjonijiet opportuni li:

1. *Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*
2. *Konsegwentement tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jagħtih il-pussess lura tal-fond 11, San Remo, St. Catherine Street, Zurrieq u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-appartament bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom* in solidum *sabiex iħallsu tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fuq l-eventwali danni u/jew kumpens akkordati lill-esponenti."

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

"Jesponi bir-rispett

1. *Illi in vena preliminarji ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawza u cioe' ta'* ***107, St. Catherine Street, Żejtun*** [sic!] *u magħdud ma dan ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-kirja li kellha Maria Antonia Sciberras;*
2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, s-soċjetà rikorrenti* [sic!] *għandu jindika eżattament l-artikoli mill-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li skontu qiegħdin jiksrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*
3. *Illi l-esponent 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-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
4. *Illi l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li hija tiġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma **jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**,* "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emenda ta jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)"*;*
5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*
6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont **l-ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben 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;

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

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

9. *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 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";

10. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ppreġudikati 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 imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

11. *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 ippublikata 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 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

12. *Illi magħdud ma dan, fl-1 ta' Ġunju 2021 l-**Att XXIV tal-2021** introduċa l-**artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. Illi l-**artikolu 4A** japplika mingħajr preġudizzju għaż-żieda fil-kera taħt l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u introduċa l-opportunità għas-sidien biex jiftħu proċeduri għall-awment fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Fil-bidu ta' dawn il-proċeduri l-Bord huwa obbligat jwettaq test tal-mezzi, fejn il-kerrej ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi u wara l-Bord tkun ikkundsidrat ċertu provi u sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Bord jista' jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka l-fond u l-Bord jista' jistipula kirja għal dak il-perijodu skont il-każ, din il-kirja tista' tmur oltre it-2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond. Għaldaqstant taħt il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat bl-**Att XXIV tal-2021** ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju fil-liġi;*

13. *Illi dwar l-allegat ksur tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, f'kawżi simili instab li ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid. Illi sabiex ikun hemm leżjoni ta' dan l-artikolu is-soċjetà rikorrenti* [sic!] *irrid jipprova illi fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kienet diskriminata għal raġuni bħalma huwa s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjoni, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;*

14. *Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw* [sic!] *li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni; trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* 'like with like' *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

15. *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, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedju oħra mitluba mir-rikorrent;*

16. *Salv eccezzjonijiet 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 ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti".

3. L-intimat **John Tonna** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Tonna'] għażel li ma jweġibx.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Frar, 2022, ġie maħtur **il-Perit Ġorġ Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta u ħalef l-ewwel rapport tiegħu fl-1 ta' Marzu, 2022, u r-rapport addizzjonali tiegħu fil-11 ta' Marzu, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrent.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

3. Jirriżulta li l-fond bin-numru 11 magħruf bl-isem 'San Remo' f'St. Catherine Street, Żurrieq, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] ippervjena lir-rikorrent permezz ta' att ta' diviżjoni tas-6 ta' Ottubru, 2014, fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana, kif korrett bl-att tal-25 ta' Frar, 2016, fl-atti tal-istess nutar.[2] Dan wara li huwa u t-tliet ħutu wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom Giuseppe u Clementina Darmanin, li mietu rispettivament fit-28 ta' Lulju, 1989, u fis-27 ta' Frar, 2002. Il-wirt tagħhom huwa regolat minn żewġ testmenti *unica charta*, wieħed fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal-5 ta' Awwissu, 1961, u l-ieħor fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tal-15 ta' Frar, 1983, fejn l-imsemmija ġenituri ħallew lil erba' uliedhom werrieta tagħhom soġġett għall-użufrutt ta' xulxin, u permezz tat-tieni testment huma ħallew legat ta' diversi mobili lil binhom Joseph.[3] Ir-

[2] Ara Dok. AD1 kopja tal-att ta' diviżjoni tas-06.10.14 *a fol.* 40, u Dok. AD2 kopja tal-att korrettorju tal-25.02.16 *a fol.* 49.
[3] *Ibid.*

rikorrent iddikjara li l-fond jinsab mikri lill-intimat Tonna, b'kera pagabbli kull sena bil-quddiem ta' €128, fejn il-kirja hija protetta skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirrileva li l-fond għandu valur lokatizju ferm ogħla mill-kera irriżorja li huwa qed jipperċepixxi, u ferm aktar minn dak li huwa stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, fejn il-kera hija marbuta ma' dik li l-fond seta' iġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrent jargumenta li l-protezzjoni li hija mogħtija lill-inkwilin permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, mhijiex ġusta u ma tipprovdiex għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Dan għaliex il-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li huwa stabbilit mil-liġi, u b'hekk dan jikser il-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Jgħid li qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, kienet tapplika l-*'fair rent'* a tenur tar-Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance tal-1944, liema '*fair rent'* skont il-Kap. 69 ma seta' qatt jeċċedi dak li jipprovdi għalih l-artikolu 4 tal-Kap. 69, *ossia* kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914. Ir-rikorrent jiddikjara li l-fond mhux dekontrollat. Jikkontendi li għalhekk huwa ma seta' qatt jikri l-fond u jirċievi kera ġusta, għaliex skont il-liġi huwa seta' biss jirċievi kera kif stipulat fl-1914 u dan baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irriżorji tal-Att X tal-2009. Jgħid li stante li l-kera hija waħda fissa skont il-liġi u l-prezzijiet fis-suq dejjem baqgħu jogħlew, illum il-ġurnata hemm diskrepanza enormi bejn il-kera annwali perċepita, u r-redditu li dan jista' iġib f'suq ħieles, u dan qed jikser id-drittijiet fundamentali tiegħu minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrent jissottometti wkoll li huwa m'għandux tama reali li qatt ser jieħu lura

l-pussess effettiv tal-fond jew li jirċievi redditu reali minnu matul ħajtu. Jirrileva li huwa qatt ma ta' l-kunsens ħieles tiegħu sabiex il-fond jinkera, imma ġie sfurzat li jagħmel dan minħabba l-liġi ta' rekwiżizzjoni, stante li l-imsemmi fond ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabbli. Ir-rikorrent ikompli jgħid li għalkemm il-kirja kienet għal sena biss, din kienet tiġġedded minn sena għal sena u huwa m'għandu l-ebda dritt li jirrifjuta li jġeddidha, u b'hekk huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr kumpens xieraq, stante li l-kera bl-ebda mod m'hija qrib il-valur lokatizju reali tal-fond. Jgħid ukoll li l-privazzjoni hija ferm iktar serja għaliex teżisti diskriminazzjoni billi *ai termini* tal-Att XXXI tal-1995, sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju fl-għeluq tal-kirja, u jistgħu wkoll jagħtu l-kunsens tagħhom soġġett għal żieda fil-kera. Ir-rikorrent jgħid li huwa jħoss li qegħdin jinkisru l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif wkoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li b'mod diskriminatorju qiegħed jiġi privat u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr kumpens ġust. Fl-aħħarnett jiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi ċċitat in ġudizzju stante li huwa jirrispondi għal ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tiegħu f'isem l-Istat. B'hekk huwa qed jitlob lil din il-Qorti sabiex għar-raġunijiet imfissra minnu u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors tiegħu, tiddikjara li permezz tal-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet viġenti u tal-Att X tal-2009, qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Jitlob ukoll lil din il-Qorti sabiex tagħtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anki billi jingħata lura l-pussess tal-fond, u tillikwida d-danni sofferti minnu u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond li huwa bi ksur tad-drittijiet tiegħu, filwaqt li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom *in*

solidum sabiex iħallsu l-imsemmija danni u/jew kumpens hekk likwidati, bl-ispejjeż u bl-imgħax legali.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) ir-rikorrent għandu jressaq l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u tal-kirja; (b) ir-rikorrent għandu jindika liema artikoli tal-Kap. 69 qed jallega li jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu; fil-mertu (ċ) l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (d) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli *ai termini* tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (e) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà, imma fil-każ odjern l-individwu baqa' sid tal-proprjetà; (f) skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna u huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna u anki mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali 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 tal-iżvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-komunità; (ġ) il-kera perċepita mir-rikorrent ma kinitx waħda sproporzjonata meħud in konsiderazzjoni l-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni fejn hemm interess ġenerali leġittimu, ma jista' isir l-ebda paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent; (g) il-Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġi f'kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà, imma f'qafas aktar wiegħsa mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (ħ) l-ilment tar-rikorrent ma jistax jiġi rimedjat permezz tat-tneħħija tal-Kap. 69 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant, għaliex ma jistax ireġi li filwaqt wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri, imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom

inapplikabbli; (h) l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 ma sarux b'mod superfluwu, iżda wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta mill-istatut; (i) permezz tal-Att XXIV tal-2021 tal-1 ta' Ġunju, 2021, ġie ntrodott l-artikolu 4A tal-Kap. 69, bil-għan li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk soċjali, billi s-sidien jistgħu jintavolaw proċeduri għal awment fil-kera li ma teċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u b'hekk ir-rikorrent għandu rimedju ordinarju fil-liġi; (j) dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, f'kawżi simili nstab li ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid, u fil-każ odjern ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status;* (k) sabiex ir-rikorrent jista' jallega ksur taħt l-imsemmi Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like',* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju; (l) jekk il-Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, liema fatt qiegħed jiġi kkontestat, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun biżżejjed, u ma hemmx lok għal rimedji oħra kif mitluba minnu.

Provi u riżultanzi

6. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrent esebixxa tliet irċevuti tal-kera.[4]

7. Permezz ta' nota ppreżentata fil-11 ta' Frar, 2022, ir-rikorrent esebixxa l-affidavit tiegħu[5], u flimkien miegħu ġew ukoll ippreżentati kopja tal-att ta' diviżjoni tas-6 ta' Ottubru, 2014[6], kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni

[4] Dok. ZUR1 *a fol.* 5 sa 7.
[5] Dok. A *a fol.* 39.
[6] *Supra.*

Caruana tal-25 ta' Diċembru, 1945[7], u ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea tat-12 ta' Settembru, 1950[8], kopji taċ-ċertifikat tal-mewt tal-ġenituri tiegħu, flimkien ma' kopja tar-riċerki testamentarji tagħhom,[9] kopja taż-żewġ testmenti *unica charta* tal-imsemmija ġenituri tar-rikorrent,[10] u kopji ta' tliet irċevuti tal-kera.[11] Fl-imsemmi affidavit, ir-rikorrent spjega kif huwa kien akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-assi ereditarji tal-ġenituri tiegħu Giuseppe u Clementina Darmanin, fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana tas-6 ta' Ottubru, 2014, kif korrett permezz ta' att notarili tal-istess nutar tal-25 ta' Frar, 2016, u iffirmat flimkien mat-tliet ħutu l-oħra wlied l-imsemmija konjuġi Darmanin. Qal li fost affarijiet oħra, huwa akkwista l-fond li kien u li għadu sallum mikri lir-rikorrent bil-kera ta' €128.00 fis-sena. Spjega kif missieru Giuseppe Darmanin kien xtara l-art li sussegwentement fuqha huwa bena l-fond flimkien ma' diversi proprjetajiet oħra, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana tal-25 ta' Diċembru, 1945, u ieħor fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea tat-12 ta' Settembru, 1950.[12] Ir-rikorrent qal li missieru miet sussegwentement fit-28 ta' Lulju, 1989, u ommu mietet fis-27 ta' Frar, 2002. Irrileva li l-wirt tagħhom huwa regolat permezz ta' żewġ testmenti, wieħed fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal-5 ta' Awwissu, 1961, u l-ieħor fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tal-15 ta' Frar, 1983, fejn huma ħallew werrieta lil xulxin, u wara l-mewt tagħhom il-wirt tagħhom kellu jiddevolvi għal fuq l-erba' uliedhom, jiġfieri huwa u ħutu. Ir-rikorrent qal li l-fond kien ilu mikri għal diversi snin sa minn qabel sar il-kuntratt ta' diviżjoni, anzi kien ilu jinkera minn missieru sa mis-snin sittin. Stqarr li l-valur lokatizju tal-fond kien jagħti lok li huwa jitlob kera

[7] Dok. AD3 *a fol.* 51 *et seq.*
[8] Dok. AD4 *a fol.* 53 *et seq.*
[9] Dok. AD5 a *fol.* 56 *tergo.*
[10] Dok. AD6 u Dok. AD7 a *fol.* 61 *tergo et seq.*
[11] Dok. AD8 a *fol.* 64 *et seq.*
[12] *Supra.*

ferm ogħla minn dik perċepita, iżda minħabba d-disposizzjonijiet tal-liġijiet dan ma setax jagħmlu. Imbagħad għadda sabiex spjega kif kellu jkun likwidat il-kumpens favur tiegħu, jiġifieri: (1) mis-6 ta' Ottubru, 2014, id-differenza bejn il-kera perċepita u l-valur lokatizju fis-suq; (2) mis-27 ta' Frar, 2002, li hija d-data tal-mewt ta' ommu, u s-6 ta' Ottubru, 2014, id-data tal-kuntratt ta' diviżjoni, is-sehem ta' kwart indiviż tal-kumpens rappreżentanti d-differenza bejn il-kera perċepita u l-valur lokatizju fis-suq; (3) mill-1987 li hija d-data li fiha ġiet addottata l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u s-27 ta' Frar, 2002, sehem ta' kwart indiviż tal-kumpens rappreżentanti d-differenza bejn il-kera perċepita u l-valur lokatizju fis-suq stante li huwa wiret mingħand missieru u ommu d-dritt għall-kumpens fl-imsemmija kwota ta' kwart indiviż.

8. Fir-rapport tiegħu **l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ġorġ Cilia** beda billi ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fis-16 ta' Frar 2022, skont il-ħatra ta' din il-Qorti. Iddeskriva l-imsemmi fond bħala *maisonette* fl-ewwel sular f'blokka ta' tnejn, b'arja superfiċjali ta' ċirka 107m.k. u sovrapost proprjetà ta' terzi. Qal li dan inbena lejn l-aħħar tas-snin ħamsin, u għandu arkitettura ta' dak il-perijodu. Qal li m'hemm l-ebda piż gravanti l-fond. Qal li l-fond fih wigħsa ta' 6.4m u tul ta' ċirka 19m u għoli ta' 3.2m. Spjega li l-fond kien jikkonsisti f'taraġ ta' madwar 9m.k., li mill-bieb ta' barra jwassal għall-ewwel sular, salott ta' ċirka 17m.k., kamra tas-sodda ta' ċirka 19.5m.k b'gallarja għal barra, kuritur ta' madwar 4m.k., kamra tal-banju ta' ċirka 4.5.m.k., kamra tal-ikel ta' madwar 14.3m.k, kċina ta' ċirka 7m.k., bitħa interna ta' madwar 10m.k. komuni mal-fond sottostanti, kamra tas-sodda ta' madwar 15m.k. u terrazzin zgħir ta' madwar 5.5.m.k., u taraġ ieħor ta' madwar 9m.k., li jagħti għall-bejt. B'hekk qal li l-metraġġ użabbli intern tal-fond huwa ta' ċirka 86m.k. Qal li l-fond huwa mibni minn ħitan tal-franka u soqfa tal-konkos, u l-binja hija strutturalment

tajba u ma hemm l-ebda evidenza ta' ħsara jew ta' konsenturi. Żied jgħid li l-finituri huma ta' kwalità tajba. Dwar il-lokalità tal-fond, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju osserva li dan jinsab f'żona residenzjali matura, li tgawdi mis-servizzi kollha tal-infrastruttura u minn servizzi oħra għax-xiri fil-viċin. Wara li kkunsidra l-lokal, il-kundizzjoni tal-fond u l-limitazzjonijiet ta' żvilupp tiegħu, iddikjara li dan għandu valur fuq is-suq miftuħ ta' €220,000, u elenka l-valur lokatizji għas-snin 1987 sa 2021 kif ġej:

Sena	Valur(€)
1987	€3,165
1992	€3,408
1997	€3,722
2002	€4,153
2007	€4,733
2012	€5,540
2017	€6,478
2021	€7,700

9. Waqt l-udjenza tas-6 ta' April, 2022, xehed l-intimat **John Tonna**. Ikkonferma li huwa kien ilu joqgħod fil-fond disgħa u ħamsin sena u dejjem ħallas il-kera dovuta. Qal li bħalissa huwa kien qed iħallas €200.00 fis-sena lir-

rikorrent, u qabel huwa kien imur iħallas għand in-Nutar Darmanin. Iddikjara li x-xogħol kollu li sar fil-fond matul is-snin kien ħallas għalih hu.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrent għandu jġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrent li jressaq prova assoluta tat-titolu tiegħu, għaliex proprju l-vertenza ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrent huwa tassew is-sid tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni minnu ġie milħuq. L-istess qed jingħad fir-rigward tal-eċċezzjoni tiegħu fejn huwa qed jippretendi li r-rikorrent għandu wkoll iressaq prova li l-fond huwa soġġett għal kirja. Il-Qorti tirrileva li x-xhieda tal-intimat Tonna hija pjuttost ċara, u meħuda in konsiderazzjoni flimkien mal-prova magħmula permezz ta' kopja ta' tliet irċevuti maħruġa lilu fir-rigward tal-kirja tal-fond, il-Qorti ma ssibx li hemm dubju dwar il-kirja eżistenti favur l-intimat Tonna. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa'.

11. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrent għandu jindika sew l-artikoli tal-Kap. 69 li huwa qed jallega li huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà. Il-Qorti tqis li l-premessi u t-talbiet tar-rikorrent huma daqstant ċari dwar l-intendiment tagħhom, li m'hemmx dubju dwar liema disposizzjonijiet tal-liġi qegħdin jiġu attakkati. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni wkoll qegħda tiġi miċħuda.

12. Fir-raba’ eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern għaliex il-kirja in kwistjoni hija mħarsa mill-Kap. 69 li daħal fis-seħħ fid-19 ta’ Ġunju, 1931. Mhux l-ewwel darba li din il-Qorti ġie mressaq quddiemha lment simili li jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu tal-aħħar, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta’ Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[13], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 69 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta’ Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B’hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrent fir-rigward tal-allegat ksur tal-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni, u b’hekk tilqa’ ir-raba’ eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

13. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajjma mill-intimat l-Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar ’l fuq, ir-rikorrent qiegħed jikkontendi li l-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, wasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li llum permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li ġie ntrodott bl-Att XXIV tas-sena 2021, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn huma jistgħu

[13] Kost. 80/19LM.

jitolbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Jikkontendi li għalhekk ir-rikorrent illum għandu rimedju ordinarju fil-liġi. Iżda l-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew introdotti fit-28 ta' Mejju, 2021, filwaqt li l-proċeduri odjerni ġew intavolati fit-3 ta' Ġunju, 2021, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat, u jonqos li jiġi nvestigat l-ilment tar-rikorrent għall-perijodu qabel dik id-data.

14. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent, kif soġġett għall-kirja favur l-intimat Tonna, kif regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Ottubru, 2014, fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana, u korrett permezz ta' att ieħor tal-istess nutar tal-25 ta' Frar, 2016, fejn hu u ħutu qasmu bejniethom il-wirt tal-ġenituri tagħhom Giuseppe u Clementina Darmanin. Kif ġie rilevat aktar 'il fuq, il-konjuġi Darmanin mietu rispettivament fit-28 ta' Lulju, 1989, u fis-27 ta' Frar, 2002, u l-wirt tagħhom huwa regolat permezz ta' żewġ testmenti *unica charta* li saru wieħed fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius fil-5 ta' Awwissu, 1961, u l-ieħor fl-atti tan-Nutar Angelo Vella fil-15 ta' Frar, 1983, fejn huma ħallew l-użufrutt ta' ġidhom lil xulxin, u nnominaw lil uliedhom bħala werrieta universali tagħhom. B'hekk ir-rikorrent illum huwa sid tal-fond kif mikri lill-intimat Tonna, b'kera li llum hija ta' €128.00ċ fis-sena.

15. Tikkonsidra 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 linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

16. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 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 għall-Konvenzjoni Ewropea. 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]

17. 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 leġittimu. 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 anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din il-Qorti tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti tirrileva għalhekk li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf

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

il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

18. Fil-każ **James and Others v. UK**[15], 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 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]

19. 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)."*[17]

---

[15] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

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

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

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu mis-sena 1987 'il hawn, u anki tenut kont tal-valur lokatizju fis-sena 2021 meta r-rikorrenti ddeċieda li jintavola il-proċeduri odjerni, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrent minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat minnu, 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 u tal-awturi fit-titolu tiegħu. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin mhux f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu 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. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrent għadu sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fil-każ **Cassar v. Malta**[18] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrent, u dawk tal-awturi fit-titolu tiegħu, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li fil-każ odjern ma tista'

[18] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent u l-awturi fit-titolu tiegħu, ġew kostretti li jġorru saħansitra waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna mill-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

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 v. Malta**[19], fejn inkiteb illi:

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

[19] 26.09.2006.

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 għad-disposizzjoni tiegħu r-rikorrent, u li setgħu jipprevalixxu ruħhom minnhom l-awturi fit-titolu tiegħu, 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**[20]:

"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 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. Barra minn hekk 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 għall-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 għar-rikorrenti appellant:

[20] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

> *"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)."*[21]

Fit-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax ruħhu fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti hawn tikkondividi l-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprojbixxi d-"*diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor"*, u għaldaqstant huwa tassew ċar li l-ilment tar-rikorrent ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-Qorti tilqa' it-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

24. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet tar-rikorrent u dawk tal-awturi fit-titolu tiegħu, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

---

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

25. F'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 jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

26. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], 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 huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24] 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."

---

[22] 29.04.2016.
[23] 27.06.2019.
[24] 30.09.2016.

28. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie perċepiet minnu u l-awturi fit-titolu tiegħu. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-rikorrent għandu jiġi kumpensat talli ġie mċaħħada mill-użu u t-tgawdija tal-fond mill-1987 sal-lum, u dan anki b'ħarsien tal-insenjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem segwit mill-Qorti Kostituzzjonali tas-sentenza fl-ismijiet **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ingħad illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie perċepiet minnu u l-awturi fit-titolu tiegħu, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn id-19 ta' Awwissu, 1987, u t-3 ta' Ġunju, 2021, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kif intitolat ukoll għal kwart indiviż mill-eredità tal-mejta ġenituri tiegħu, kien ikun ta' madwar €75,843.33; (b) 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-rikorrent, u dawk tal-awturi fit-titolu tiegħu, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tal-awturi fit-titolu tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

29. 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-kwantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

30. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-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 inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tlieta u għoxrin elf mitejn wieħed u tmenin Euro (€23,281.00)[25], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u dawk tal-awturi fit-titolu tiegħu. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat, stante li l-intimat Tonna ma jistax bl-ebda mod jiġi kkunsidrat bħala responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni, fejn saħansitra mhux qed jiġi allegat xi nuqqas fil-konfront tiegħu fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tiegħu.

[25] €75,843.33/3=€25,281 li minnhom għandha titnaqqas is-somma ta' €2,000 li fin-nuqqas ta' prova l-Qorti qegħda tikkonsidra *arbitrio boni viri* li tirrappreżenta l-kera li r-rikorrent u l-awturi fit-titolu tiegħu, setgħu rċevew mis-sena 1987 'il hawn.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' ir-raba', it-tlettax, u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu b'mod limitat, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent b'mod limitat billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huwa sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament għall-perijodu li jibda fl-1 ta' Jannar, 1987 u jieqaf fis-27 ta' Mejju, 2021;**

3) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, fis-somma komplessiva ta' disgħa u għoxrin elf mitejn wieħed u tmenin Euro (€29,281.00), 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 tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-proċedura odjerna għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrent, u in kwantu għal ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur