MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 435/2021 LM

Philip Bugeja (K.I. nru. 123055(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Mary Mifsud (K.I. nru. 167855(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Ġunju, 2021, mir-rikorrent **Philip Bugeja (K.I. nru. 123055(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***2 Flat 1, Sunrise Flats, Pawlu Balzan Street, Ħaż Żebbuġ****, li ilu mikri lill-intimata Mary Mifsud u l-mejjet żewġha Effie Mifsud għal dawn l-aħħar ċirka disgħa u erbgħin sena u li għandu kera llum ta'* ***€357.00ċ fis-sena.***
2. *Illi l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti b'kuntratt tat-****12 ta' Mejju 2008*** *fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u*

*mmarkata bħala "**Dokument A**" mingħand il-ġenituri tiegħu Carmelo u Maria Theresa Bugeja.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirriżulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.*

4. *Illi l-kera globali li l-intimata Mifsud qed tħallas jammonta għal €357.00ċ fis-sena, waqt illi l-kera kienet oriġinarjament Lm80 fis-sena u fis-sena 1993 awmentat għal Lm140 ekwivalenti għal EURO 326.11ċ fis-sena u baqgħet hekk sal-2013 meta ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera għoliet għal EURO 348.28ċ fis-sena waqt li mis-16 ta' Marzu 2019 il-kera saret EURO 357 fis-sena u baqgħet hekk sal-ġurnata tal-lum meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jisbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

6. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fis-16 ta' Marzu 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Mifsud bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

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

9. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi dan kollu ġa ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta'***

Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019.

11. *Illi ġaladarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC] nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07§ 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010***.

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o and Others § 108).***

13. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-****Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.***

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkumenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat*

għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentlai tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-****Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti iddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża* ***<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020</u>***.

17. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imssemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-*

Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.

19. *Illi ai termini ta' sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fil-kawża fl-ismijiet* ***Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech*** *is-suċċessuri fit-titolu għandhom dritt jirċievu d-danni kollha subiti mill-ġenituri u/jew qraba tagħhom minn meta l-perijodu lokatizju tal-kirja jkun skada ossija fil-każ odjern mill-1975 sal-preżentata tar-rikors odjern kif ukoll id-danni morali minnhom subiti u l-imgħaxijiet li jiddekorru fuq l-istess danni.*

Għaldaqstant *ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Mifsud (KI 167855M) għall-fond Flat 1, Sunrise Flats, Triq Pawl Balzan, Ħaż Żebbuġ u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta tal-intimata **Mary Mifsud (K.I. nru. 167855(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimata Mifsud’] ippreżentata fit-28 ta’ Lulju, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

“Tesponi bir-rispett:-

Illi it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta ma jilledux id-dritt tar-rikorrenti kif mitlub fl-ewwel u it-tieni talbiet tiegħu; u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma tistax tiġi kkundannata taħt kwalunkwe talba tar-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri”.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fit-30 ta’ Lulju, 2021 fejn ingħad kif ġej:

“Jgħid bil-qima:-

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib* ***prova*** *xierqa li turi kif il-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri* ossia *l-fond bin-numru 2, Flat 1, Sunrise Flats, fi Triq Pawl Balzan, Ħaż-Żebbuġ huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta**;*
2. *Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ma jista’ qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista’ jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta’* pacta sunt servanda;
3. *Illi lanqas ma jista’ jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għall-perijodi li matulhom ir-rikorrent ma kienx is-sid tal-fond in mertu, u ċioé għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrent ma kellu ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta. Mid-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrent għall-attenzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti jirriżulta illi l-istess rikorrent akkwista l-fond* de quo *fit-**12 ta’ Mejju 2008** permezz ta’ donazzjoni irrevokabbli mingħand il-ġenituri tiegħu;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrent seta' beda jgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tiegħu xorta waħda ma ġewx mittiefsa;*

5. *Illi bla ħsara għal dak preliminarjament eċċepit u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrent ġarrab ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". *Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso *tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li mhux il-każ. Il-**Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009**:*

   (i) għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;
   (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
   (iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

7. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li*

jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

9. *Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jista' jitlob ukoll li jieħu lura l-post u li ma jġeddidx il-kirja jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

10. *Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proprozjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

11. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tiegħu lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

12. *Illi finalment, b'referenza għall-premessi fejn issir referenza għall-iżgumbrament u b'referenza għat-talba tar-rikorrenti sabiex jingħataw ir-rimedji kollha li jidhru xierqa lil din l-Onorabbli Qorti, jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata;*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra tiegħu."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-24 ta' Settembru, 2021, ġie maħtur **il-Perit Nicholas Mallia**, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-18 ta' Marzu, 2022, u ħalfu fis-16 ta' Mejju, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Ġunju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

4. Jirriżulta li r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-appartament numru wieħed fil-blokk ta' bini li jġib in-numru 2 magħruf bħala 'Sunrise Flats, fi Triq Pawlu Balzan, Ħaż-Żebbuġ, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] wara li dan ingħata lilu mingħand il-ġenituri tiegħu Carmelo u Maria Theresa konjuġi Bugeja, permezz ta' att ta' donazzjoni tat-12 ta' Mejju, 2008[1], magħmul quddiem in-Nutar Tonio Spiteri. Ir-rikorrent jirrileva li l-fond mhux wieħed dekontrollat.[2] Jgħid li llum l-kera li qegħda titħallas mill-intimata Mifsud hija ta' €357.00ċ fis-sena, u jispjega li oriġinarjament din kienet Lm80 fis-sena, liema ammont fl-1993 ġie awmentat għal Lm140, ekwivalenti għal €326.11ċ fis-sena, sakemm fis-sena 2013 permezz tal-Att X tal-2009 il-kera għoliet għal €348.28ċ fis-sena, u mis-16 ta' Marzu, 2019 reġgħet għoliet għal €357.00ċ fis-sena, u baqgħet hekk sallum. Jikkontendi li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, huwa ferm iktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ftit inbidlu bl-Att X tal-2009. Jgħid li minħabba dak li tipprovdi għalih l-Ordinanza XVI tal-1944,

[1] Kopja vera Dok. A *a fol.* 9.
[2] Ara ċertifikat maħruġ mir-Reġistru Pubbliku Dok. B *a fol.* 14.

huwa ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni fis-suq, għaliex il-kera ta' dawk ir-residenzi li ma kienux dekontrollati u għalhekk mhux soġġetti għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u ma setgħet qatt teċċedi l-valur lokatizju li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914. Skont dik il-liġi, kif emendata bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin, u dan b'mod proporzjonali għaż-żieda fl-indiċi ta' inflazzjoni skont l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-awment li jmiss fis-16 ta' Marzu, 2022. Ir-rikorrent jikkontendi li madankollu l-awmenti huma tenwi għall-aħħar, u jsostni li l-protezzjoni li qegħda tingħata lill-intimata Mifsud bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u bl-Att X tal-2009 mhumiex ġusti stante li ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jispjega li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li huwa stabbilit bil-liġi, u dan jgħid li huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], u l-Artikolu 6 ta' dik il-Konvenzjoni. Ir-rikorrent isostni li l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza dwar il-possibilità tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar għexirien ta' snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrent. Barra minn hekk, huwa m'għandu l-ebda rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, għaliex ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tallum minħabba l-limitazzjonijiet imposti mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Huwa hawn jagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] u anki għal uħud mis-sentenzi ta' din il-Qorti, in sostenn tas-sottomissjonijiet tiegħu. Jargumenta li ġaladarba qed isofri min-nuqqas ta' *'fair*

balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, u hawn huwa għal darb'oħra jirreferi għal diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea, hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità. Ir-rikorrent jikkontendi li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Isostni li mhuwiex ġust u ekwu li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni għandu jkun kif stabbilit skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Ir-rikorrent jikkontendi li dan huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi tiddisponi li huwa għandu jirċievi, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, kollha jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali kif protetti taħt l-artikolu 37 u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, sabiex b'hekk il-liġi msemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata kif diġà deċiż mill-Qorti Ewropea. Jissottometti li l-Qorti Ewropea diversi drabi ppronunzjat ruħha fil-każijiet li rrigwardaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u wkoll id-dritt li jintervjeni sabiex jassigura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax bil-mezzi tiegħu stess, hemm ksur tad-dritt in kwistjoni fejn l-individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal snin twal, u dan waqt li jirċievi kera miżera. Ir-rikorrent jagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea u ta' din il-Qorti, in sostenn tal-argument tiegħu u favur tat-talbiet tiegħu. Jikkontendi li fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti għandha ssib li huwa qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għandha tgħaddi sabiex tillikwida kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju sodisfaċenti. Filwaqt li huwa jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Sammut *vs.* Maria Stella Dimech** tas-26 ta' Mejju, 2021, jissottometti li s-suċċessuri fit-

titolu għandhom dritt jirċievu d-danni kollha sofferti mill-ġenituri u/jew qraba tagħhom mid-data tal-iskadenza tal-kirja, li fil-każ odjern kienet fl-1975, sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, kif ukoll id-danni morali u l-imgħaxijiet li jiddekorru fuq l-istess danni. Għalhekk huwa qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti u ċ-ċirkostanzi mfissra, flimkien mal-operazzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fost l-oħrajn permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk huwa għandu jingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa. Jitlob sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti bħala riżultat tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, għaliex ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq, u anki l-valur lokatizju tal-fond u għalhekk tgħaddi sabiex tillikwida l-imsemmija kumpens u danni, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata sad-data tal-pagament effettiv. Ir-rikorrent itlob sabiex l-ispejjeż tal-proċedura odjerna jitħallsu mill-intimati.

5. L-intimata Mifsud tilqa' billi teċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż, filwaqt li tikkontendi li hija ma tistax tiġi kkundannata taħt xi talba tiegħu. Dan b'riżerva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrent għandu jressaq prova xierqa tal-kirja u li din hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, ma jistax jinstab ksur fir-rigward tat-terminu oriġinali tal-kirja, għaliex il-kundizzjonijiet imposti huma attribwibbli għall-

ftehim magħmul mill-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent; (ċ) ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fir-rigward taż-żmien fejn huwa ma kienx sid il-fond; (d) fejn imbagħad ir-rikorrent beda jgawdi jeddijiet fuq il-fond, m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu; (e) bla ħsara għal dak eċċepit, il-Qorti ma tistax issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili daħlu fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (f) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, iżda wkoll skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u jiddeċiedi x'miżuri għandhom jiġu implimentati sabiex jindirizza l-ħtiġijiet soċjali, u dan filwaqt li d-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx b'mod manifest mingħajr bażi raġonevoli, li ċertament hawn mhux il-każ għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili: (i) għandhom għan leġittimu li joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-popju b'mod ġenerali; (ġ) bla ħsara għal dak eċċepit, *ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sabiex jilmenta dwar dak li seħħ qabel it-30 t'April, 1987; (g) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ma jistax jilmenta li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69, huwa għandu d-dritt li jitlob il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex din tiżdied għal ammont annwali li ma jeċċedix 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' fl-1 ta' Jannar tas-sena

fejn huwa jagħmel it-talba tiegħu, u għalhekk din iż-żieda tipprovdi għal bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej, iżda wieħed għandu jiftakar li fejn hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku bħal fil-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija tal-ġid tagħhom għandu jkun ferm inqas mill-valur lokatizju sħiħ tas-suq; (ħ) *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-fond mingħajr ma jġedded il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat; (h) skont l-Att XXIV tal-2021, il-wirt tal-kirjiet twaqqaf, u għalhekk l-ilment tar-rikorrent dwar nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni mhuwiex ġustifikat, u konsegwentement m'hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (i) ġaladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, isegwi li t-talbiet tiegħu m'għandhomx jintlaqgħu; (j) jekk din il-Qorti ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, hija mhiex il-forum addattat sabiex tingħata ordni għall-iżgumbrament tal-intimata Mifsud.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tiegħu, ir-rikorrent esebixxa (a) affidavit tiegħu[3]; (b) kopja vera tal-att ta' donazzjoni magħmul mill-ġenituri tiegħu favur ir-rikorrent[4]; (ċ) ċertifikat maħruġ mir-Reġistru Pubbliku li jiddikjara li ma nstabx li l-fond kien ġie dekontrollat[5]; u (d) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[6]

8. Ir-rikorrent **Philip Bugeja** kif diġà indikat, xeħed permezz tal-proċedura tal-affidavit. Beda billi ddikjara li huwa l-proprjetarju tal-fond wara li dan ingħata lilu mill-ġenituri tiegħu Carmelo u Maria Theresa konjuġi Bugeja,

[3] Dok. PB *a fol.* 7.
[4] Dok. A *a fol.* 9.
[5] Dok. B *a fol.* 14.
[6] Dok. C *a fol.* 15.

permezz ta' att ta' donazzjoni tat-12 ta' Mejju, 2008, magħmul quddiem in-Nutar Tonio Spiteri. Ir-rikorrent irrileva li l-imsemmi fond li mhux wieħed dekontrollat, ilu mikri lill-intimata Mifsud u l-mejjet żewġha Effie Mifsud għal madwar disgħa u erbgħin sena, u llum l-kera hija ta' €357.00. Spjega li oriġinarjament il-kera kienet Lm80 fis-sena, liema ammont fl-1993 ġie awmentat għal Lm140, ekwivalenti għal €326.11ċ fis-sena, sakemm fis-sena 2013 permezz tal-Att X tal-2009 il-kera għoliet għal €348.28ċ fis-sena, u mis-16 ta' Marzu, 2019 reġgħet għoliet għal €357.00ċ fis-sena, u baqgħet hekk sallum. Sostna li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm iktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ftit inbidlu bl-Att X tal-2009. Ikkontenda li l-liġijiet antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tiegħu u bħala riżultat, huwa sofra danni kbar. Ir-rikorrent spjega kif huwa ġie mċaħħad mill-fond mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-istess, u l-uniku kumpens li ġie offrut lilu kien żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'il quddiem, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu fis-suq huwa ferm iktar minn dak li tippermetti l-liġi. Qal li saħansitra kien hemm żieda qawwija f'dan il-valur fl-aħħar snin, iżda xorta waħda l-awmenti fil-kera mħallsa lilu, baqgħu marbutin mal-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrent jissottometti li sadanittant l-inkwilin baqa' igawdi minn fuq dahru, u dak li kellu jagħmel il-Gvern permezz tad-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali għamlu hu. Kompla jispjega li huwa wkoll ħallas eluf ta' Ewro f'taxxa meta akkwista l-fond. Ir-rikorrent ikkontenda li l-liġijiet tal-kera ċaħduh mill-fond għaliex huwa ma rċeviex kumpens adegwat, u dan kien wassal għal sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid, u dawk tal-inkwilin. Qal li skont l-avukat tiegħu, huwa għandu dritt li jirċievi kemm danni pekunjarji, iżda dawk ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti, u kif ġie deċiż għal aktar minn darba mill-Qorti Ewropea, anki fil-każ fl-ismijiet **Albert Cassar v. Malta** deċiż fit-30 ta' Jannar, 2018. Insista li għalhekk matul is-

snin huwa spiċċa vittma ta' serqa kbira min-naħa tal-Gvern, u kemm missieru u ommu qablu, inkluż huwa wkoll, ma kienux qed jirċievu, u llum saħansitra hu mhux qed jirċievi l-kera ġusta fuq il-fond, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Għalhekk sostna li huwa kellu jirċievi kumpens għal dak iż-żmien kollu li l-fond kien għadu għandu missieru, jiġifieri sa mill-1975, stante li huwa kien il-werriet tiegħu flimkien ma' ħutu, u dan skont dak li qallu l-avukat tiegħu b'riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmelo Sammut *vs.* Maria Stella Dimech** deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021. Għalaq billi stqarr li huwa ppreżenta l-proċeduri odjerni sabiex jingħata d-danni, kemm pekunjarji u anki dawk morali, skont il-parir tal-avukat tiegħu.

9. Waqt l-udjenza tal-5 ta' Novembru, 2021, xehed l-imsemmi rikorrent, prodott mill-intimat Avukat tal-Istat. Filwaqt li għamel riferiment għad-dokument *a fol* 9 *et seq.* tal-proċess, ikkonferma li huwa kien akkwista l-fond permezz ta' dan l-att ta' donazzjoni. Esebixxa vera kopja tal-att tal-mewt ta' missieru Carmelo Bugeja, li ġiet immarkata Dok. PB1[7], u vera kopja tal-att ta' donazzjoni msemmi, li ġiet immarkata Dok. PB2.[8] Ikkonferma li ommu kienet għadha ħajja. Wieġeb li huwa qatt ma kien intavola proċeduri kontra l-inkwilina għall-fini ta' awment ta' kera, jew biex jitlob l-iżgumbrament tagħha għaliex qabel ma kien ser jasal imkien, iżda llum kien jaf li forsi jasal.

10. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Jannar, 2022, xehdet l-intimata Mifsud, prodotta mir-rikorrenti. Ikkonfermat li hija tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, u dan minn meta żżewwġet u kellha tmintax-il sena, jiġifieri mis-sena 1973. Qalet li ftehim bil-miktub ma kienx sar, u l-kirja kienet saret ma' missier ir-rikorrent.

[7] A *fol.* 39.
[8] A *fol.* 41.

Safejn kienet taf hi, il-proċeduri odjerni kienu l-uniċi proċeduri konnessi mal-fond.

11. Waqt l-istess udjenza, xehed ir-rikorrent in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Iddikjara li missieru kien miet intestat, u huwa kellu żewġt aħwa.

12. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-25 ta' Frar, 2022, l-intimata Mary Mifsud ippreżentat (i) kopja tal-karta tal-identità tagħha immarkata Dok. A[9]; (ii) kopja tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-fond immarkati Dok. B[10]; (iii) kopja tal-ktieb tal-kera tal-fond immarkat Dok. C[11]; u (iv) affidavit tagħha stess immarkat Dok. D.[12]

13. Fl-affidavit tagħha, l-intimata **Mary Mifsud** ikkonfermat li hija u r-raġel tagħha kienu bdew jikru l-fond fil-15 ta' Marzu, 1973, mingħand Carmelo Bugeja, u qabel ma bdew joqgħodu fih, huma kienu ħallsu rigal ta' Lm300 lil ħu l-imsemmi Carmelo Bugeja li kien jgħix fil-fond qabel. Spjegat li meta daħlu fil-fond, dan ma kien fih xejn, u huma kienu għamlu kollox, inkluż dawl, ilma, kċina, kamra tal-banju, bibien inkluż dak ta' barra, twieqi u iktar. Qalet li r-raġel tagħha kien iħallas il-kera ta' Lm80 fis-sena, u mbagħad fis-27 ta' April, 1993, huma bdew iħallsu Lm140 kull sena. L-intimata Mifsud iddikjarat li ma kienx hemm kuntratt ta' kera, u huma qatt ma rċevew irċevuti mingħand Bugeja. Min-naħa tagħhom huma kienu jiffirmaw fuq il-ktieb tal-kera. Imbagħad ir-raġel tagħha miet fil-21 ta' Ottubru, 2016, u hija baqgħet tgħix hemm mat-tifel, li telaq mid-dar fl-2019. Spjegat li hija tgħix fuq il-pensjoni li tirċievi skont id-dokumenti tas-

[9] *A fol.* 58.
[10] *A fol.* 59 *et seq.*
[11] *A fol.* 73 *et seq.*
[12] *A fol.* 92.

sigurtà soċjali annessi mal-affidavit u mmarkati Dok. A.[13] L-intimata Mifsud irrilevat li l-fond huwa l-uniku residenza tagħha, u li qatt kellha minn meta kellha tmintax-il sena. L-apparatament sovrastanti kien inbiegħ minn Bugeja lil terzi.

14. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Frar, 2022, xehed ir-rikorrent prodott mill-intimata Mifsud. Spjega li l-fond kien inkera lil Epifanio Mifsud xi ħamsin sena qabel fis-sena 1973. Qal li dak iż-żmien l-imsemmi fond kien għadu ġdid, imkaħħal bid-dawl b'kollox, u l-inkwilini kellhom biss idaħħlu l-għamara.

15. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Nicholas Mallia** fir-rapport tiegħu ppreżentat fit-18 ta' Marzu, 2022, u maħluf fis-16 ta' Mejju, 2022, beda billi spjega fejn jinstab il-fond, jiġifieri f'żona residenzjali fejn il-bini huwa permess f'għoli ta' 17.5m u huma permessi ħwienet fil-pjan terran. Osserva li hemm aċċess għall-amenitajiet neċessarji, fosthom it-trasport pubbliku u l-ħwienet. Imbagħad qal li l-fond jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular, b'kamra tas-sodda waħda u b'kejl superfiċjali ta' madwar 65 m.k., u għadda sabiex spjega kif inhuwa mqassam. Spjega li meta sar l-aċċess, il-fond instab f'kundizzjoni tajba u kien jidher ukoll li ssir manutenzjoni regolari. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ta deskrizzjoni tal-finituri tal-fond. Imbagħad għadda sabiex jispjega kif wasal għall-valur lokatizju tiegħu, billi għamel riċerka fuq il-kiri tal-appartamenti f'Ħaż-Żebbuġ li kellhom kamra tas-sodda waħda u għall-perijodu bejn l-1975 u l-2021, filwaqt li ħa in konsiderazzjoni d-diversi aspetti tiegħu. Huwa ppreżenta elenku tal-valuri lokatizji tal-fond għal dan il-perijodu, f'intervalli ta' ħames snin, u ddikjara li l-valur totali tal-kera għall-imsemmi perijodu kien ta' €58,739.89, iżda applikat l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull sena kif stipulat mill-NSO ta' Malta, l-ammont qal li jitla' għal €79,971.10.

[13] *A fol.* 93 *et seq.*

Konsiderazzjonijiet legali

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa ma jkompliex jisħaqq fuq din il-kwistjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, iżda xorta waħda l-Qorti tgħid li hija tinstab sodisfatta bil-provi prodotti, inklużi l-affidavits ippreżentati mir-rikorrent u mill-intimata Mifsud, li l-kirja viġenti hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

17. Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u anki dawk tal-Kap. 16, daħlu fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u ma jistax jinstab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Madankollu din il-Qorti tirrileva li r-rikorrent m'għamel l-ebda talba biex jiġi dikjarat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

18. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajjma mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qiegħed jikkontendi li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, iżda anki ta' liġijiet oħra viġenti, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud fuq il-fond, li qed iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmin 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, ir-

rikorrent jista' jitlob il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jistabbilixxi żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ kif dan jirriżulta fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha titressaq it-talba tiegħu. Jikkontendi li b'hekk inħoloq bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin, fejn wara kollox ma jistax jitwarrab il-fatt li fejn hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien għandu jkun ferm inqas mill-valur lokatizju sħiħ tas-suq. Barra minn hekk, ikompli jissottometti permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrent għandu l-opportunità li jitlob li jieħu lura l-pussess tal-fond billi ma jġeddidx il-kirja fl-eventwalità li jintwera li l-inkwilina ma jistħoqqiliex il-protezzjoni tal-Istat. Permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva wkoll li l-Att XXIV tal-2021 waqqaf id-dritt tal-wirt tal-kirja, sabiex b'hekk mhuwiex ġustifikat l-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita. Iżda l-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew introdotti biss fit-28 ta' Mejju, 2021, jiġifieri ftit jiem qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni fit-23 ta' Ġunju, 2021, u għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat jistgħu biss jintlaqgħu limitatament għall-perijodu qasir ta' ftit jiem li jsegwi t-28 ta' Mejju, 2021.

19. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie ddonat lir-rikorrent mill-ġenituri tiegħu permezz ta' att ta' donazzjoni tat-12 ta' Mejju, 2008, magħmul quddiem in-Nutar Tonio Spiteri. Sussegwentement fis-7 ta' April, 2018, miet missieru Carmelo Bugeja intestat, fejn skont id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, l-wirt tiegħu ddevolva fis-sehem ta' nofs indiviż fuq it-tfal tiegħu, li skont ix-xhieda mogħtija mir-rikorrent waqt l-udjenza tad-19 ta' Jannar, 2022, huma tlieta, l-istess rikorrent u żewġ ħutu oħra. Skont l-insenjament ta' dawn il-Qrati, il-Qorti tikkunsidra li l-ilment tar-rikorrent għandu jiġi nvestigat mhux

biss mid-data tal-att ta' donazzjoni 'l hawn, kif qiegħed jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, li mill-ewwel qegħda tiġi miċħuda, iżda wkoll fir-rigward tal-perijodu fejn il-ġenituri tiegħu wkoll setgħu sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Mill-att ta' donazzjoni jirriżulta li l-art li fuqu nbena l-fond kienet ġiet akkwistata permezz ta' att magħmul quddiem in-Nutar Joseph Felix Abela fl-14 ta' Awwissu, 1969, u mill-affidavit tal-intimata Mifsud jirriżulta li hija u żewġha kienu daħlu fi ftehim għall-kiri tal-fond ma' missier ir-rikorrent fil-15 ta' Marzu, 1973. Iżda l-Qorti tirrileva li skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, ma jista' jiġi nvestigat l-ebda ilment ta' ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jolqot iż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, u għalhekk l-ilment tar-rikorrent jista' ikun biss rilevanti minn dik id-data 'il quddiem, u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija mistħoqqha.

20. Il-Qorti tqis li hawnhekk ikun opportun qabel ma tidħol fil-mertu tal-ilment tar-rikorrent, li tikkunsidra t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fejn qiegħed isostni li jekk jinstab li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, ma jistax jinstab ksur għal dak il-perijodu tat-terminu oriġinali tal-kirja, għaliex il-kundizzjonijiet imposti hemmhekk huma direttament attribwibbli għall-ftehim li seta' sar mill-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent, u dan dejjem bi tħaris tal-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda.* Tikkunsidra li huwa minnu li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent hekk kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet lokatizji miftehma bejn l-antekawża tiegħu u l-inkwilini Mifsud. Iżda minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 3 u l-artikolu 4 tiegħu, huma kienu kostretti, kif illum għadu wkoll ir-rikorrent, li jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera.

Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li mhijiex ġustifikata.

21. 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 l-Interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-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.[14]

23. 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. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni

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

wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu 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 il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

24. 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]

25. 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*

[15] App. 8793/79, deċiża fil-21.10.1986.

[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.

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]

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'il hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju fis-sena 2021 meta r-rikorrent iddeċieda li jintavola l-proċeduri odjerni, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mill-antekawża tar-rikorrent u anki 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-antekawża tiegħu. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina mhijiex f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. 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*

---

[17] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.
[18] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

they would ever be able to recover their property". Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrent u tal-antekawża tiegħu 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. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

27. 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*

[19] 26.09.2006.

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."*

28. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandu għad-disposizzjoni tiegħu r-rikorrent, u li setgħu jipprevalixxu ruħhom minnhom l-antekawża 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)".

29. 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 li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni,

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

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:

> *"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]

30. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet tar-rikorrent u tal-antekawża tiegħu kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. 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 ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal tant snin.

31. 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*

[21] Cassar v. Malta, *Supra.*
[22] 29.04.2016.

perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

32. 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."

33. 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."

34. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kera riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepiet minnhom, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, li hija d-data rilevanti skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u t-23 ta' Ġunju, 2021, li hija d-data li fiha saru dawn il-proċeduri, id-dħul kien ikun ta' madwar €35,268.00[25] rappreżentanti wkoll

[23] 27.06.2019.
[24] 30.09.2016.
[25] 01.05.87-31.12.87: €586.40/2/3=€98.00; 1988-1989: €586.40x2/2/3=€195.00; 1990-1994: €748.41x5/2/3=€624.00; 1995-1999: €955.19x5/2/3=€796.00; 2000-2004: €1219.09x5/2/3=€1,016; 2005-2007: €1555.90x3/2/3=€778.00; 01.01.08-11.05.08: €1555.90/12x4/2/3=€108.00; 12.05.08-03.12.08: €1,555.90/12x8=€1,037; 2009=€1,556.00; 2010-2014: €1,985.77x5=€9,939; 2015-2019: €2,913.97x5=€14,570.00; 2020: €3,212.65=€3,213.00; 01.01.21-28.05.21: €1,606.32/6x5=€1,339. Hawn qegħdin jittieħdu inkonsiderazzjoni l-valuri ndikati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju qabel l-applikazzjoni tal-indiċi tal-inflazzjoni. B'kollox: €35,269.00.

sehem ir-rikorrent mill-wirt ta’ missieru, meta fil-fatt id-dħul attwali meħud ukoll l-imsemmi sehem kien ta’ €4,760.50[26]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u dawk tal-antekawża tiegħu, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u l-imsemmija antekawża, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f’isem l-Istat Malti. Dan filwaqt li tirrileva li mhijiex qegħda ssir talba għall-iżgumbrament tal-intimata Mifsud u għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-aħħar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

36. 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-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli

[26] 01.05.87-31.12.87: €186(Lm80)/2/3=€31; 1988-1992: €186x5/2/3=€155; 1993-2007: €326(Lm140)x5/2/3=€272.00; 01.01.08-11.05.08: €326/12x4/2/3=€18.00; 2009-2012: €326x4=€1,304.00; 2013-2018: €348.28x6=€2,090; 01.01.19-15.03.19: €348.28/12x3=€87; 16.03.19-31.12.19: €357/12x9=€268.00; 2020: €357.00; 01.01.21-23.06.21: €357/12x6=€179.00. B’kollox: €4,761.00.

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.

37. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef disa' mija u ħamsa u disghin Euro (€6,995.00)[27] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrent, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu u tal-antekawża tiegħu. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent stante li l-intimata Mifsud ma tistax bl-ebda mod tiġi kkunsidrata bħala responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni, fejn saħansitra mhux qed jiġi allegat xi nuqqas fil-konfront tagħha fit-twettiq tal-obbligi lokatizji tagħha.

Decide

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

1) **Tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Mifsud, filwaqt tiċħad it-tieni eċċezzjoni tagħha;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huwa sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-**

[27] €35,268/3 u naqqas €4,761.00 kera perċepita. B'kollox €6,995.

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan fir-rigward tal-perijodu li jibda fl-1 ta' Mejju, 1987, u jieqaf fit-23 ta' Ġunju, 2021;

4) **Tilqa' it-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent bħala konsegwenza tal-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u dan stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond;**
5) **Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrent fis-somma ta' sitt elef disa' mija u ħamsa u disghin Euro (€6,995.00)**, **flimkien ma' kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000.00), u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, 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-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrent, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur