MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Mejju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 153/2022 LM

(1) Paul Deguara Caruana Gatto (K.I. nru. 402459(M))

vs.

(2) Theodora Vassallo (K.I. nru. 75957(M))

(3) Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Marzu, 2022, mir-rikorrent **Paul Deguara Caruana Gatto (K.I. nru. 402459(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Paul Deguara Caruana Gatto, huwa proprjetarju tal-fond 31, Flat 7, Frederick Street, Valletta.*
2. *Illi din l-proprjetà kienet ġiet akkwistata b'wirt mir-rikorrenti flimkien ma' ħutu Henry Deguara Caruana Gatto u oħtu Maria Concetta Deguara Caruana Gatto, u dana wara l-mewt ta' ommhom Maria Teresa Caruana Gatto li mietet nhar is-27*

ta' April 2014, hekk kif jidher mill-kuntratt causa mortis *li sar mill-aħwa Deguara Caruana Gatto permezz ta' kuntratt* causa mortis *tas-17 ta' April 2015 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius kif jidher hawn anness bħala* ***Dok CG1****.*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni u imissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Alicia Agius tat-3 ta' Novembru 2016, dan il-fond gie assenjat lir-rikorrenti flimkien ma' proprjetajiet oħrajn u dan kif jidher fl-istess diviżjoni anness bħala* ***Dok CG2****.*

4. *Illi l-inkwilina tal-fond hija Theodora Vassallo, li qegħda tħallas l-ammont ta' kera ta' €230.80 fis-sena pagabbli kull sitt xhur (kull April u Ottubru) bil-quddiem.*

5. *Illi r-rikorrenti jinsab żvestit mill-pussess u mit-tgawdija ta' ħwejġu u mfixxkel milli jagħmel pjanijiet għalih stess.*

6. *Illi minħabba l-fatt li l-kera hija fissa bil-liġi u (biss) sa ftit żmien ilu, l-kera ma setgħetx tinbidel (jew jekk tista' tinbidel, kienet tinbidel biss marġinalment skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16), u minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza mhux zgħira bejn il-kera annwali tal-fond li huwa ta' €230.80 fis-sena u/jew somma verjuri, u r-redditu li l-istess fond jista' jġib fis-suq ħieles.*

7. *Illi ghalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-legislatur ipprova jtaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji versu s-sidien tal-proprjetà, din l-istess liġi ma għamlitx biżejjed sabiex jkun hemm liġi bilanċjata, u rimedju sabiex l-attur jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu entro żmien raġonjevoli u f'ħin determinat u sabiex jieħu kera ġusta li tekwivali u/jew toqrob aktar lejn il-kera ħielsa tas-suq tallum.*

8. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv ta' ħwejġu u/jew jieħu redditu reali u ġust mill-istess fond.*

9. *Illi bl-Att XXIV 2021 il-leġislatur introduċa xi rimedji sabiex jżid il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà, iżda f'każ ta' inkwilin li ma jeċċedix it-test tal-mezzi, ma pprovda ebda rimedji sabiex il-kirja tintemm. Oltre hekk il-leġislatur ma ta ebda rimedji għas-snin passata ta' kirjiet miżeri.*

10. *Illi l-perijodu tal-kirja oriġinali kien biss għal sena, fejn din il-kirja tiġġedded minn skadenza għall-ohra u r-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kera.*

11. *Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawża huwa li hu qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond proprjetà tiegħu, u mir-reali godiment tal-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 m'humiex proporzjonati għall-għanijiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huwa mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu għal żmien indefinit u meta tqis li l-kirja li titħallas lir-rikorrenti hija ta' €230.80 fis-sena u/jew somma verjuri, liema*

kirja hija ċertament miżera fiċ-ċirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tallum sabiex tikri post bħal dan ġewwa il-Belt Valletta.

12. *Illi fid-dawl ta' dan, l-attur tilef diversi snin ta' kirjiet ġusti li seta' pperċepixxa kirja aħjar, minħabba din l-imposizzjoni fuqu (u fuq id-dante kawza tiegħu).*

13. *Illi s-sitwazzjonijiet analogi ġja ġew trattati mill-Qorti Ewropea fil-każ* ***Amato Gauci vs Malta, tal-15 ta' Settembru 2009*** *fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi l-Qorti Ewropea saħqet li jrid ikun hemm element ta' proprozjonalità fejn* 'the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden'.

14. *Illi dan il-prinċipju wkoll ġie sottolinejat fis-sentenza mogħtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-****sentenza 'Fleri Soler vs Malta' deċiża fis-26 ta' Settembru 2006*** *fejn il-Qorti Ewropea ddikjarat is-segwenti –*

    "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the 'general interest', but there must also be a reasonable relation of proportionality between the measures employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the state, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a 'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Saliba vs Malta)".

15. *Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li ħarġu kemm mill-Prim'Awla Tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li ġja stabbilew dan il-punt.*

16. *Illi ssir referenza wkoll għas-sentenzi* ***Joseph Camilleri vs l-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 ta' Ottubru 2019*** *(rik nru. 77/2015) u* ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili*** *(Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 (rik nru. 89/2018);*

17. *Illi fil-każ ta'* ***Portanier vs Malta*** *(Application Nru. 55747/16) tal-European Court of Human Rights ta' Strasburgu deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019, il-Qorti Ewropea tenniet li l-Qorti Kostituzzjonali għandha kull dritt sabiex tiddetermina jekk għandux ikun hemm żgumbramnent skont iċ-ċirkostanzi li jridu jirriżultaw ċari mill-provi u sabiex ma tibqax tiġi perpetwata leżjoni ċara tad-drittijiet tas-sid.*

18. *Illi fil-każ in diżamina, m'hu diffiċli xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm leżjoni ċara tad-drittijiet tar-rikorrenti fejn ma jirriżultaw ebda garanziji proċedurali u/jew proporzjonalità suffiċjenti, sabiex ir-rikorrenti jkollhom* 'legitimate expectation' *li*

tiegħu lura l-pussess effettiv tal-fond tagħha entro żmien raġjonevoli u fi żmien determinat, u fejn ir-rikorrenti (u il-predeċessur tagħha) ilhom għexieren ta' snin soġġetti għal din il-kirja li baqgħet tiġġedded kontra r-rieda tagħhom u ser tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit, u fejn minkejja l-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti ma ngħatatx (i) data definita sabiex jieħu l-pussess tal-proprjetà tiegħu (ii) massimu ta' kera ta' 2% tal-valur tal-proprjetà għall-kirjiet (biss) prospettivi (iii) kumpens għas-snin preċedenti fejn il-kera kienet miżera.

19. *Illi r-rikorrenti intavola ittra uffiċjali tas-7 ta' Marzu 2022, liema ittra uffiċjali tinsab annessa bħala **DOK CG3**, fejn l-intimati ġew interpellati sabiex jersqu għall-ftehim mar-rikorrenti rigward iż-żieda fil-kera miżera u jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens xieraq kemm danni materjali u morali għas-snin kollha li r-rikorrenti ilu spussessjat mill-proprjetà tiegħu u wkoll għat-telf tal-kirjiet li tilef minħabba din il-liġi sproporzjonata.*

20. *Illi l-intimati ma wieġbux għall-ittra ufficjali.*

21. *Illi għalhekk fid-dawl ta' dawn il-fatti, kellha issir din il-kawża odjerna.*

Jgħidu għalhekk l-intimati u/jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna 'l għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-provvedimenti tal-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-artikolu 3 tal-Kap 69, u/jew min minnhom, qiegħdin in toto u/jew in parte, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu rigward il-fond '31' Flat 7, Frederick Street Valletta, kif sanċtiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestiċi fil-Kap 319), u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi.*

2. *Tillikwida l-kumpens u danni (sia pekunarju u mhux pekunarju) kif sofferti mir-rikorrenti.*

3. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, bl-imgħaxijiet mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.*

4. *Tagħti dawk ir-rimedji oħra kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż jekk ikun il-każ li tordna sabiex jiġi ddikjarat li l-intimata Theordora Vassallo ma tistax tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni tal-liġi hekk skont il-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16.*

Bl-ispejjeż, inkluż tal-ittra uffiċjali (datata 7 ta' Marzu 2022) u bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fil-5 ta’ April, 2022, fejn ingħad kif ġej:

“Jgħid bil-qima:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-proprjetà ossia* ‘fond ‘31’ Flat 7, Frederick Street, Valleta’ *tappartjeni lilu;*
2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif ukoll l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;*
3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*
4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, ma jista’ qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista’ jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta’* ‘pacta sunt servanda’;
5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f’kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perijodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;*
6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta’ wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perijodu ta’ minn meta r-rikorrent seta’ beda jkollu jedd li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*
7. *Illi bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent ta’ proprjetà kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta**, jiġi eċċepit 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-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijietta’ Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta’ Marzu tas-sena elf, disa’ mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant*

kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

8. *Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sanċit taħt* ***l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrent ma tilifx id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja inkwistjoni;*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost,* dato ma non concesso *li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, mil-lenti tal-****ewwel (1) artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali****, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso *ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att XXIV tas-sena 2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalità bejn l-interessi tas-soċjetà, tas-sidien u l-inkwilini. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent;*

12. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta'*

Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skont l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;*

14. *Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ir-rikorrent għandu rimedju effettiv sabiex il-kera tiġi riveduta kif ukoll sabiex jitlob li l-fond jiġi vakat* ai termini *ta' dak li jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

15. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

16. *Illi bla ħsara għas-suespost, ir-raba' (4) talba hija ukoll infondata u għandha tiġi miċħuda. Kif ġia eċċepit, permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini u f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kaptiolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata Theodora Vassallo taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre, din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora *addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Vassallo, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina;*

17. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

18. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet*

fundamentali tar-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent;

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Theordora Vassallo (K.I. nru. 75957(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Vassallo] ippreżentata fid-29 ta' April, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett.

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
2. *Illi l-ewwel u qabel kollox, l-esponenta dejjem imxiet skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;*
3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*
4. *Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas xi kumpens.*
5. *Illi l-esponenta qiegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrent;*

6. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skont il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrent ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-*"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)...";

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva 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 wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata hija tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioé li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***'Amato Gauci vs Malta'*** *rrikonoxxiet li:* "State controls 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 riċenti fl-ismijiet '**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et**' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn

tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini 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";*

11. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*
12. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi preġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009;*
13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;*
14. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi* (hardship) *liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*
15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimata titlob 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-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2022, ġiet maħtura i**l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fil-11 ta' Ottubru, 2022, u ħalfitu fl-14 ta' Ottubru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Novembru, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

4. Jirriżulta mill-kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-17 ta' April, 2015, fl-atti tan-Nutar Alicia Agius[1], esebita flimkien mar-rikors promotur, li r-rikorrent kien wiret l-appartament numru 7 fil-binja numru 31 ġewwa Frederick Street, Valletta, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], flimkien ma' ħutu Henry Deguara Caruana Gatto u Maria Concetta Deguara Caruana Gatto, mingħand ommhom Maria Teresa Deguara Gatto, li mietet fis-27 ta' April, 2014. Sussegwentement l-imsemmi fond kien għadda għal fuqu waħdu mal-firma ta' kuntratt ta' diviżjoni u immissjoni fil-pussess magħmul fit-3 ta' Novembru, 2016[2] quddiem l-istess Nutar. Jirriżulta wkoll li l-fond huwa mikri lill-intimata Vassallo, li llum tħallas kera ta' €230.80 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrent jikkontendi li huwa jinstab żvestit mill-pussess u mit-tgawdija ta' ħwejġu, u saħansitra huwa rinfaċċjat mit-tfixkil fil-pjanijiet tiegħu fir-rigward tal-fond. Jgħid li stante li l-kera hija stabbilita mil-liġi u sa ftit ilu din ma setgħetx tiżdied għajr b'mod limitat, u dan filwaqt li l-prezzijiet tas-suq

[1] Dok. CG1 *a fol.* 7.
[2] Dok. CG2 *a fol.* 20.

dejjem jiżdiedu, illum inħolqot diskrepanza kbira bejn il-kera li titħallas kull sena fuq il-fond u r-redditu li r-rikorrent jista' jirċievi minnu fis-suq ħieles. Ir-rikorrent isostni li l-Att X tal-2009 ma ppreżenta l-ebda bilanċ u rimedju sabiex huwa jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu fi żmien raġonevoli u determinat, u sabiex jirċievi kera ġusta bħal dik jew li toqrob dik fis-suq ħieles. Ikompli jikkontendi li kif inhi l-liġi llum, huwa m'għandux tama li xi darba għad jikseb il-pussess effettiv ta' ħwejġu jew li jirċievi redditu reali u ġust. Jgħid li għalkemm il-leġislatur permezz tal-Att XXIV tal-2021 ipprovda xi rimedji sabiex tiżdied il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà, ma kien hemm l-ebda rimedju fejn l-inkwilin ma jeċċediex it-test tal-mezzi sabiex il-kirja tista' tintemm. Iżid jgħid li barra minn hekk, il-leġislatur ma pprovda l-ebda rimedji għas-snin mgħoddija u għall-kirjiet miżeri. Jirrileva li l-kirja oriġinali kienet għal sena, li mbagħad bdiet tiġġedded minn sena għall-oħra mingħajr dritt li huwa jirrifjuta li jġeddidha. Għalhekk l-ilment tiegħu huwa li qiegħed jiġi mċaħħad b'mod indefinit mit-tgawdija tal-fond u mir-reali godiment tiegħu, u dan filwaqt li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 ma jipprovdiex għal kundizzjonijiet proporzjonati mal-għanijiet tal-istess liġi. Jgħid li il-kirja hija wkoll waħda miżera u ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tallum. Isostni li huwa tilef bosta snin ta' kirjiet ġusti minħabba dak impost fuqu u fuq l-antekawża tiegħu. Filwaqt li jagħmel riferiment għal dak li ngħad milll-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**, App. Nru. 47045/06 tal-15 ta' Settembru, 2009, u anki għad-deċiżjonijiet tal-istess Qorti fl-ismijiet **Fleri Soler v. Malta** u **Portanier vs Malta,** App. Nru. 55747/16, u sentenzi oħrajn tal-Qrati Kostituzzjonali hawn Malta, huwa jikkontendi li fil-każ odjern il-Qorti għandha ssib li hemm ksur tad-drittijiet tiegħu. Jgħid li huwa m'għandu l-ebda garanziji proċedurali u/jew proporzjonalità suffiċjenti sabiex ikollu *'legitimate expectation'* li jieħu lura l-pussess tal-fond fi żmien raġonevoli determinat, u dan fejn hu u l-predeċessuri

tiegħu ilhom snin twal soġġetti għal kirja li kellha tiġġedded kontra l-volontà tagħhom, u hekk ser tibqa' għal żmien indefinit. Iżid jgħid li huwa kien ippreżenta ittra uffiċjali fis-7 ta' Marzu, 2022, li kopja tagħha tinsab annessa mar-rikors tiegħu, sabiex l-intimati jersqu għal ftehim għal żieda fil-kera u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens xieraq, kemm materjali u anki morali, fir-rigward ta' dawk is-snin kollha li huwa kien ġie spussessat minn ħwejġu u mċaħħad minn kirjiet riżultat ta' liġi sproporzjonata. Iżda wara li l-intimati ma wieġbux għal dik l-ittra, huwa kellu jgħaddi sabiex jagħmel il-kawża odjerna fejn qed jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tiegħu, il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 permezz tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 rispettivament, qegħdin *in toto* jew *in parte* jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'l-Ewwel Protokoll'] li tagħmel parti mil-liġijiet domestiċi permezz tal-Kap. 319, u dan prevja n-nomina ta' periti nominandi. Jitlob ukoll sabiex jiġu likwidati l-kumpens u d-danni, kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, li qed isofri u li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-istess, bl-imgħaxijiet mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż, anki dawk tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Marzu, 2022. Fl-aħħarnett ir-rikorrent jitlob lill-Qorti sabiex tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż jekk ikun il-każ li tiddikjara li l-intimata Vassallo ma tistax tistrieħ iktar fuq il-protezzjoni tal-liġi *ai termini* tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrent għandu jressaq prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li l-fond tassew

jappartjeni lilu; (b) għandu wkoll iġib prova xierqa li l-kirja hija protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16, inklużi l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-artikolu 3 tal-Kap. 69; fil-mertu (ċ) it-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet li jsegwu; (d) ma jista' qatt jinstab ksur għat-terminu oriġinali tal-kirja għaliex il-kundizzjonijiet imposti huma direttament attribwibbli għall-ftehim li r-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tiegħu setgħu kkuntrattaw, u dan skont il-prinċipju *pacta sunt servanda;* (e) ma jista' jinstab l-ebda ksur għal dak il-perijodu fejn ir-rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-fond; (f) fi kwalunkwe każ ukoll wara l-iskadenza tal-perijodu oriġinali tal-kirja u meta r-rikorrent kellu jedd li jirċievi l-frottijiet, ma ġewx leżi u mhumiex qegħdin jiġu mittiefsa d-drittijiet fundamentali tiegħu; (ġ) il-Qorti ma tista' qatt issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 16 daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u għalhekk huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (g) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż ta' proprjetà fejn persuna tiġi żvestita minn kull dritt li hija għandha fuq il-proprjetà, iżda dan ma sarx fil-każ odjern; (ħ) barra minn hekk jekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli, ma seħħ l-ebda ksur tiegħu u tal-Konvenzjoni; (h) safejn l-ilment tar-rikorrent 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; (i) id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, l-Att XXIV tal-2021, u l-liġijiet viġenti, għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, dawk tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali; (j) skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jseħħ qabel it-30 ta' April, 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-

artikolu 4 tal-Kap. 319; (k) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 is-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-kera għal ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba, u din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej, fejn l-eżerċizzju saħansitra jista' jerġa' isir fejn ikun hemm bidla fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej; (l) skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' wkoll jieħu lura l-proprjetà u l-kera ma tiġġeddidx, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat u b'hekk ir-rikorrent għandu rimedju effettiv; (m) għalhekk isegwi li għandhom jiġu miċħuda t-talbiet kollha tar-rikorrent; (n) ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda għaliex permezz tal-emendi li ġew fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, hemm bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tar-rikorrent u dawk tal-inkwilini u f'każ li din il-Qorti ssib leżjoni, m'għandhomx jiġu ppreġudikati d-drittijiet tal-intimata Vassallo, anki għaliex din il-Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament; (o) barra minn hekk, fejn il-Qorti ma ssibx leżjoni, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti; (p) jekk imbagħad il-Qorti jogħġobha ssib ksur u tordna li r-rikorrent għandu jitħallas xi kumpens jew danni, dan għandu jiġi aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà ġiet għand ir-rikorrent; salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimata Vassallo eċċepiet b'mod ġenerali li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u preliminarjament (a) hija dejjem imxiet skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, fejn hija saħansitra l-inkwilina idonea u rikonoxxuta mir-rikorrent, u għalhekk m'għandhiex tbati danni jew tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew li tiġi żgumbrata mill-fond, u b'hekk titlef l-unika saqaf fuq rasha; (b) hija kienet eżegwiet diversi xogħlijiet u

benefikati fil-fond, u dawn għandhom jiġu meħuda in konsiderazzjoni meta l-Qorti tevalwa l-valur lokatizju tiegħu; (ċ) hija tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u m'għamlet l-ebda liġijiet, sabiex b'hekk m'għandux jiġi ddikjarat li hija ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif allegat, jew li għandha tbati xi konsegwenzi jew li tħallas xi danni jew kumpens; (d) hija tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-fond b'titolu ta' lokazzjoni skont il-liġi u fl-ammont ta' kera stabbilita mil-liġijiet tal-kera, u għaldaqstant mhijiex qegħda tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrent; (e) m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet u tal-libertajiet fundamentali tal-bniedem u l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni min-naħa tagħha, għaliex il-kera li titħallas hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adegwata fil-kuntest u anki proporzjonata, meħud in konsiderazzjoni il-fond in kwistjoni; (f) l-ilment tar-rikorrent ma jistax jirnexxi taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-Kap. 16 u l-Kap 69 daħlu fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (ġ) safejn l-ilment tar-rikorrent 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; (g) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jikkonċedi l-ebda dritt għal profitt; (ħ) f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni fejn hemm interess ġenerali, wieħed ma jistax ipoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali; (h) jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent minn dik skont is-suq, it-tnaqqis kien kontrobilanċjat permezz tal-marġini wiesgħa tal-Istat li jippromulga liġijiet għal miżuri soċjali, fosthom fil-qasam tad-djar; (i) l-ilment tar-rikorrent ma jistax jissewwa billi jitneħħew l-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009; (j) m'hemm l-ebda ċertezza li jekk il-fond ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dan kien ser ikun mikri fis-suq liberu matul dawn is-snin kollha mingħajr

interruzzjoni, u dan għandu jittieħed in kunsiderazzjoni mill-Qorti fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni skont il-liġi u t-talba tar-rikorrent; (k) f'tali eventwalità, għandu jkun l-Istat li jerfa' ir-responsabbiltà tal-piż finanzjarju ta' liġi li għamel huwa stess, u dan filwaqt li hija ser tkun qegħda tgħaddi minn piż finanzjarju enormi li għandu jintrefa' mill-Istat permezz ta' miżuri soċjali adegwati; salv eċċezzjonijiet oħra.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tiegħu, ir-rikorrent esebixxa (a) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mill-aħwa Deguara Caruana Gatto fis-17 ta' April, 2015[3]; (b) kopja tal-att ta' diviżjoni u immissjoni fil-pussess magħmul mill-istess aħwa Deguara Caruana Gatto fit-3 ta' Novembru, 2016[4]; (ċ) kopja tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Marzu, 2022.[5]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fit-30 ta' Mejju, 2022, ir-rikorrent esebixxa l-affidavit tiegħu[6], flimkien ma' tliet dokumenti mmarkati minn Dok. PD1 sa Dok. PD3.[7] Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent beda billi kkonferma dak kollu li kien ġie ddikjarat minnu fir-rikors promotur, u anki id-dokumenti annessi. Ikkonferma li l-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil ommu, li sussegwentement mietet fis-27 ta' April, 2014. B'riferiment għal dak li jirriżulta mill-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mill-aħwa Deguara Caruana Gatto, ir-rikorrent jispjega li permezz tat-testment tagħha tas-7 ta' Lulju, 1992, ommu nnominat lilu u lil ħutu Henry u Maria Concetta sive Connie aħwa Deguara Caruana Gatto bħala eredi universali tagħha. Wara l-mewt ta'

[3] *Supra.*
[4] *Supra.*
[5] *Supra.*
[6] Dok. A *a fol.* 61.
[7] A *fol.* 64 sa 87.

ommhom, huma kienu mbagħad ressqu għall-kuntratt ta' diviżjoni u ta' immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Alicia Agius tat-3 ta' Novembru, 2016, fejn fost oħrajn ir-rikorrent kien ġie assenjat il-fond, u għalhekk huwa llum il-proprjetarju tiegħu. Spjega li l-imsemmi fond kien ġie mikri favur ir-raġel tal-intimata Vassallo versu l-kera ta' Lm45 ekwivalenti għal €104.82 kull sitt xhur skont l-irċevuta esebita mal-affidavit.[8] Imbagħad mal-mewt tiegħu, il-kirja ntirtet mill-okkupanta l-intimata Vassallo, li hija l-inkwilina protetta mil-liġi. Spjega li għalhekk il-kirja ġiet fis-seħħ ferm qabel Ġunju tal-1995 u hija protetta mil-liġi, tant li l-intimata Vassallo tirrisjedi hemm bi ħlas ta' kera miżera u tassew baxxa ta' €230.80 fis-sena, u/jew somma verjuri, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kif jirriżulta mill-estratt tal-*ledger* tal-kirja, li huwa esebixxa flimkien mal-affidavit.[9] Ir-rikorrent qal li għalkemm ftit ilu fis-sena 2021 saret liġi li permezz tagħha huwa bħala sid seta' jieħu żieda fil-kera, il-kera xorta waħda hija waħda baxxa tassew għaliex din tista' togħla l-aktar sa 2% tal-valur tal-proprjetà, u dan filwaqt li huwa jibqa' marbut bil-kirja favur l-intimata Vassallo. Irrileva li din tal-aħħar għandha 65 sena, u għalhekk wisq probabbli l-fond mhux ser jgħaddi għandu matul ħajtu. Dwar iż-żieda msemmija, qal li din ma tistax tneħħi l-preġudizzju li huwa qed isofri, għaliex jibqa' l-fatt li din mhijiex waħda reali fuq appartament ġewwa l-Belt Valletta fis-suq liberu tallum. Barra minn hekk, l-intimata Vassallo baqgħet protetta, u l-Istat għal darb'oħra taha d-dritt li tibqa' tokkupa l-proprjetà tiegħu kontra r-rieda tiegħu. Ir-rikorrent sostna li mhuwiex ġust li huwa baqa' mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, u jekk tassew l-intimata Vassallo kellha u/jew għad għandha bżonn ta' protezzjoni soċjali, kellu jkun il-Gvern li jerfa' ir-responsabbiltà u jipprovdilha saqaf fuq rasha. Ir-rikorrent qal li l-liġi tal-2009 tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu

[8] Kopja Dok. PD1 *a fol.* 64.
[9] Kopja Dok. PD2 *a fol.* 65 *et seq.*

bħala sid privat, filwaqt li rabtitlu idu b'mod li huwa sallum għadu qatt ma kellu l-libertà li jgawdi l-wirt kif jixtieq hu minħabba l-kontroll assolut tal-Istat fir-rigward tal-ammont tal-kera, kif ukoll fir-rigward ta' meta huwa jista' jieħu lura l-pussess battal tal-fond jekk dan għad ikun possibbli. Iddikjara li huwa naturali li wieħed ma jifhimx kif il-Gvern xeħet ir-responsabbiltà tiegħu għall-akkomodazzjoni soċjali fuq is-sidien privati bħalu, imma mingħajr qatt ma ta xi kumpens u/jew tah xi rimedju effettiv għall-indħil fid-drittijiet tiegħu. Stqarr li huwa ma setax jifhem kif hu u ommu qablu kienu tpoġġew f'sitwazzjoni daqs li kieku kienu l-Awtorità tad-Djar, u dan għal żmien indefinit u eżaġerat. Ir-rikorrent ikkontenda li l-obbligu li ċ-ċittadin privat ikollu saqaf fuq rasu, kien u għadu tal-Gvern u qatt ma kellu jkun tiegħu. Spjega li huwa kien ippreżenta ittra uffiċjali, li kopja tagħha huwa annetta mal-affidavit tiegħu, u li kienet fl-ismijiet **Paul Deguara Caruana Gatto *vs.* Theordora Vassallo et**, fejn talab lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens xieraq u adegwat. Madankollu stante li huwa kien ilu snin suġġett għal din is-sitwazzjoni u interferenza fid-drittijiet tiegħu, huwa ma kellu l-ebda għazla għajr li jintavola l-preżenti proċeduri sabiex issir ġustizzja miegħu, u jingħata dawk ir-rimedji kollha xierqa. Iddikjara li huwa kien fetaħ il-preżenti proċeduri, mingħajr preġudizzju għal xi azzjonijiet oħra li huwa seta' jieħu fil-konfront tal-intimata Vassallo, inkluż iżda mhux limitat għal dawk relatati għall-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera. Jagħlaq billi jissottometti li fil-fehma tiegħu t-talbiet tiegħu f'dawn il-proċeduri huma ġusti u f'lokhom.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fit-12 ta' Lulju, 2022, l-intimata Vassallo esebiet l-affidavit tagħha stess[10], flimkien ma' kopja tal-irċevuta tar-rigal li hija kienet ħallset lil Albert Frendo.[11] Fl-affidavit tagħha, spjegat li hija kienet

[10] Dok. TV1 *a fol.* 94.
[11] Dok. A *a fol.* 95.

twieldet il-Belt Valletta, u l-familja tagħha dejjem għexu hemm. Ir-raġel tagħha Vincent Vassallo u hi kienu krew il-fond in kwistjoni, liema fond kien jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom. Dak iż-żmien huma kienu ħallsu lill-Kontessa M.T. Deguara s-somma ta' Lm3,000. Miż-żwieġ tagħha twieldu tliet itfal, li llum għandhom 39 sena, 37 sena u 28 sena, fejn it-tifla ż-żghira kienet għadha tgħix magħha. Qalet li r-raġel tagħha miet fit-22 ta' Jannar, 2008, fl-età ta' 53 sena, u huma dejjem kienu ħadu ħsieb id-dar tagħhom, u r-raġel tagħha dejjem għamel il-manutenzjoni neċessarja, filwaqt li llum hija tinkariga lil terzi biex jagħmlu dan sabiex il-fond iżżommu kemm jista' ikun f'kundizzjoni tajba. Filwaqt li spjegat li r-raġel tagħha fil-passat kien ħadem għal tnax-il sena bħala *toolmaker* ma' kumpannija privata, u sussegwentement bħala *operator* u *security officer* rispettivament, qalet li hija dejjem kienet mara tad-dar tieħu ħsieb il-familja. Mill-flus li daħlu, huma kienu nefqu sabiex jirranġaw il-fond, u spjegat li kienu bidlu l-kamra tal-banju, għamlu *spare toilet* u kċina ġdida bil-wiċċ tal-granit, bidlu it-twieqi kollha u għamlu l-manutenzjoni tas-soqfa permezz ukoll tat-tqegħid ta' *membrane.* Barra minn hekk kienu ħadu ħsieb it-tibjid u manutenzjoni ieħor neċessarju. Min-naħa tas-sidien, dawn dejjem baqgħu jaċċettaw il-kera, u kien biss meta ġew biex iħallsu l-kera għall-perijodu bejn Frar 2022 u Awwissu 2022, li għall-ebda raġuni valida fil-liġi huma kienu rrifjutaw li jaċċettawha. Hija mbagħad fuq parir tal-avukat tagħha għaddiet sabiex iddepożitat il-kera fir-Registru tal-Qorti. Spjegat li hija ma kellhiex kapital biżżejjed sabiex tixtri residenza oħra jekk tiġi mitluba tiżgombra mill-fond jew sabiex tħallas xi kumpens lis-sid. Għalqet l-affidavit tagħha billi ddikjarat li l-fond għadha tieħu ħsiebu sallum. Permezz ta' nota ppreżentata fit-3 ta' Awwissu, 2022, l-intimata Vassallo ddikjarat li s-somma ta' Lm3,000 ma kinitx ingħatat lill-Kontessa M.T. Deguara, iżda s-somma ta' Lm2,700 ingħatat lill-

inkwilin preċedenti, filwaqt li Lm300 ingħataw lil missier ir-rikorrent Joseph Deguara.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fl-10 ta' Awwissu, 2022, ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' estratti mil-*ledger* tal-kirjiet tal-1975[12], u kopja tar-Reġistru Elettorali tas-snin 1976, 1976 u 1979.[13]

11. Permezz ta' nota oħra ppreżentata fid-29 ta' Settembru, 2022, ir-rikorrent esebixxa kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Keith Calleja datat 27 ta' Settembru, 2022.[14]

12. Waqt l-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2022, xehdet l-intimata Vassallo, in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonfermat li lill-missier ir-rikorrent, hi u r-raġel tagħha kienu tawh is-somma ta' Lm300 billi din tnaqqset mis-somma ta' Lm3,000 li huma kienu għaddew lill-inkwilin preċedenti Alfred Frendo, u tħallset lil missier ir-rikorrent mill-istess Alfred Frendo. Spjegat li hekk kif ħadu pussess tal-fond, indunaw li fil-passaġġ kien hemm ħafna xorok imkissrin u li kien nieżel l-ilma minnhom. Għalhekk mingħajr ma talbu lis-sid sabiex jeżegwixxi x-xogħlijiet neċessarji, kienu ħadu ħsieb huma stess. In kontro-eżami mir-rikorrent, l-intimata Vassallo irrilevat li Alfred Frendo u anki r-raġel tagħha illum mejta, filwaqt li hija ma setgħetx tgħid jekk fil-fatt tħallsux flus lill-predeċessuri tar-rikorrent. Qalet li hija kienet ilha fil-fond erbgħin sena.

13. Waqt l-istess udjenza, xehed ir-rikorrent in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonferma li sat-2 ta' Novembru, 2016, il-proprjetà kienet tappartjeni lilu flimkien ma' ħutu Henry u Maria Concetta Deguara Caruana Gatto, fejn huwa kellu s-sehem ta' terz. Stqarr li huwa ma kien fetaħ l-ebda

[12] Dok. TV1 *a fol.* 103 *et seq.*
[13] Dok. TV2 a *fol.* 107.
[14] Dok. X1 a *fol.* 115.

proċeduri quddiem il-Bord għal żieda fil-kera. Ikkonferma li fil-fehma tiegħu l-valur tal-fond dakinhar li sar l-att ta' diviżjoni kien ta' €60,000. Spjega li huwa kellu proprjetajiet oħra, saħansitra fl-istess binja, u anki l-Kalkara u r-Rabat, u li dawn ma kienux jiswew inqas mill-fond in kwistjoni. Fuq domanda tal-avukat difensur tiegħu stess, ir-rikorrent ikkonferma li permezz tal-kuntratt li huwa kien għadu kif esebixxa u li sar fl-atti tan-Nutar Keith Calleja, huwa kien akkwista d-drittijiet kollha fuq il-fond.

14. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** fir-rapport tagħha ppreżentat fit-23 ta' Frar, 2022, u maħluf fit-3 ta' Marzu, 2022, bdiet billi rrilevat li hija aċċediet fil-fond fil-5 ta' Lulju, 2022. Spjegat li l-imsemmi fond jinstab f'blokk ta' appartamenti ta' tliet sulari li nbena fis-seklu sbatax/tmintax u kien jikkonsisti f'sitt appartamenti residenzjali separati, fejn l-inkwilini għandhom l-użu tal-bejt. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet billi tat deskrizzjoni tal-entratura ta' dan il-blokk li qalet ma fihx *lift.* Irrilevat li l-fond in kwistjoni jinstab fit-tieni sular, fejn is-saqaf tiegħu jiġi taħt il-bejt. Indikat il-kejl tal-faċċata tal-fond, u anki l-kejl intern tal-kmamar u dak tal-fond kollu, u ddeskriviet kif inhuma mibnijin il-kmamar u l-istat tal-finituri tagħhom, li qalet huma f'stat aċċettabbli. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet billi rrilevat li l-fond igawdi mis-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ, u mbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-ambjenti nterni tal-kmamar u anki tal-bejt sovrastanti. Spjegat li skont il-*Grand Harbour Local Plan,* l-akkwati tal-binja huma deskritti bħala *"Primary Town Centre & Secondary Retail Frontage",* fejn il-binja fil-fatt tinstab fuq il-periferija taż-żona, u meħud in konsiderazzjoni l-aċċess komuni mal-appartamenti l-oħra, esprimiet il-fehma li l-fond għandu jżomm l-istess użu residenzjali. Spjegat ukoll li l-binja tinsab f'Żona tal-Iżvilupp, imma wkoll fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA) tal-Belt Valletta. Irrilevat li ma

kienx hemm limitu tal-għoli permissibbli stabbilit fil-Pjan Lokali, u għalkemm l-inkwilini għandhom id-dritt tal-użu tal-bejt, ma kien hemm xejn x'iżomm l-iżvilupp tal-arja tal-bejt sakemm l-istess inkwilini jkollhom dritt li jużaw l-ogħla bejt. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967, u għalhekk m'għandux jitqies illegali. Spjegat li għalhekk hija kienet qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-użu residenzjali tal-fond, mingħajr potenzjal ta' bdil fl-użu tiegħu, u anki d-dritt tal-inkwilini tal-użu tal-bejt. Osservat li l-finituri kienu tajba, iżda kien hemm bżonn ta' *refurbishment* tal-fond, li minn spezzjoni viżwali kien jidher li kellu struttura fi stat tajba, iżda kellha bżonn il-manutenzjoni. Minn riċerka fuq il-MapServer tal-Awtorità tal-Ippjanar, ma kienx irriżulta li hemm xi applikazzjonijiet jew permessi riċenti konnessi mal-fond. Imbagħad wara li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li r-rati ta' kera tal-ewwel mudell fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat skont it-tieni mudell il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2017. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħalfet ir-rapport tagħha fl-14 ta' Ottubru, 2022, u sussegwentement wieġbet għad-domandi in eskussjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat waqt l-udjenza tas-16 ta' Novembru, 2022. Spjegat ir-raġuni għaliex hija ħejjiet żewġ mudelli, u spjegat li hija kienet għamlet riċerka fil-gazzetti lokali fir-rigward ta' proprjetajiet ġewwa l-Belt Valletta. Ikkonfermat li l-fond mhux servut b'*lift.* Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju mbagħad għaddiet sabiex tispjega kif hija kienet waslet għall-valuri lokatizji. Fuq domandi in eskussjoni tar-rikorrent, ikkonfermat li hija kienet straħet fuq il-prinċipji għal valutazzjoni li kienu joħorġu mill-Kamra tal-Periti, jiġifieri bażata fuq il-metodu komparattiv li fil-fehma tagħha huwa l-aħjar wieħed. Ikkonfermat ukoll li hija kienet konservattiva fl-istima tagħha, u dan għaliex per eżempju l-fond huwa wieħed antik mhux servut b'*lift.* Ikkonfermat madankollu li hemm talba għall-proprjetà

ġewwa l-Belt Valletta, u għalhekk l-istima tal-valur tal-fond kienet ta' €380,000, u kienet tkun ogħla kieku kien servut b'*lift*.

15. Waqt l-udjenza tas-16 ta' Novembru, 2022, l-intimata Vassallo esebiet ktieb tal-kera *animo ritirandi*.[15]

Konsiderazzjonijiet legali

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tgħid li ma jidhirx li l-intimata Vassallo qegħda tressaq xi eċċezzjoni simili. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrent għandu jġib prova inekwivoka tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jikkontendi li r-rikorrent naqas milli jagħmel dan, u b'riferiment għall-att ta' dikjarazzjoni ta' *causa mortis* u għall-att ta' diviżjoni esebiti rispettivament mir-rikorrent, jissottometti li dawn huma meqjusa bħala dikjarazzjonijiet unilaterali, u ma jistgħux jitqiesu bħala prova konklussiva. Jirrileva li l-lista ta' proprjetajiet annessa mal-ewwel att saħansitra baqgħet ma ġietx esebita mir-rikorrent. Il-Qorti tirrileva li fi proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex proprju l-kwistjoni 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 mingħand ir-rikorrent intlaħaq, u għaldaqstant din l-ewwel eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda. Iżda l-Qorti ma tistax toqgħod lura milli tirrileva li kien ikollha stampa iktar ċara u korretta kieku r-rikorrent kif mistenni għall-fini ta' kompletezza esebixxa d-dokument 'G' anness mal-att ta' dikjarazzjoni *causa*

[15] Dok. TV1 *a fol.* 181.

mortis, liema dokument mill-istess att jirriżulta li jindika dawk il-proprjetajiet li ntirtu mill-imsemmi rikorrent u minn ħutu, mingħand ommhom il-mejta Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, inkluż il-fond in kwistjoni. Barra minn hekk, tonqos il-prova dokumentarja relattiva fir-rigward tat-titolu tal-predeċessur tat-titolu tiegħu, jiġifieri ta' ommu Maria Theresa Deguara Caruana Gatto, għalkemm mill-ktieb tal-kera u l-irċevuti esebiti mill-intimata Vassallo bħala Dok. TV1 a *fol.* 181, jirriżulta li ħu r-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto kien ilu jirċievi l-kera mingħand l-istess intimata Vassallo għan-nom ta' missieru Joseph Deguara, u sussegwentement għan-nom ta' ommu l-imsemmija Maria Theresa Deguara Caruana Gatto, sa mill-inqas l-1981. B'hekk m'hemm l-ebda dubju dwar min kellu dritt li jgawdi l-fond, u konsegwentement jilmenta jekk dan id-dritt jiġi b'xi mod imfixkel.

17. Il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn huwa qiegħed jippretendi li r-rikorrent għandu wkoll iressaq prova li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt il-Kap. 69 u il-Kap. 16, inklużi l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-artikolu 3 tal-Kap. 69. Tirrileva li ma jidhirx li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu huwa qed ikompli jinsisti fuq din il-prova, li wara kollox tinstab sodisfaċentement magħmula permezz tal-preżentata tal-ktieb tal-kera u tal-irċevuti flimkien immarkati bħala Dok. TV1[16] kif appena osservat minn din il-Qorti.

18. Permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li ma jista' qatt jinsab ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 16 huma protetti mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ġaladarba dawn ġew fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962. L-istess tikkontendi l-intimata Vassallo permezz tas-seba'

[16] *A fol.* 181.

eċċezzjoni tagħha. Mhux l-ewwel darba li din il-Qorti tressaq quddiema lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu 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**[17], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-liġijiet suriferiti ġew 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. Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex ġustifikat hekk kif tressaq quddiemha *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

19. Fit-tnax-il eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, u dan b'riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Din il-Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, u għalhekk tilqa' it-tnax-il eċċezzjoni tiegħu.

20. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimata Vassallo, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qed isostni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 16, inklużi rispettivament l-artikolu 3 u l-artikolu 1531Ċ tagħhom, qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà fir-rigward tal-fond, u dan kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

[17] Kost. 80/19LM.

21. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, wara li dan kien iddevolva għal fuqu u fuq ħutu Henry Deguara Caruana Gatto u Maria Concetta Deguara Caruana Gatto mill-wirt ta' ommhom Maria Theresa Deguara Caruana Gatto, li mietet fis-27 ta' April, 2014. L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* kien sar fis-17 ta' April, 2015, u sussegwentement l-aħwa Deguara Caruana Gatto ffirmaw att ta' diviżjoni u immissjoni fil-pussess fit-3 ta' Novembru, 2016, sabiex b'hekk l-ishma ta' ħut ir-rikorrent fil-fond ġew assenjati lilu, u huwa sar proprjetarju assolut tiegħu kif mikri lill-intimata Vassallo versu kera ta' €230.80 fis-sena. Ir-rikorrent jikkontendi li wkoll il-predeċessuri tiegħu fit-titolu tilfu snin ta' kirjiet ġusti, filwaqt li l-kirja baqgħet tiġġedded kontra r-rieda tagħhom, u hekk ser tibqa' tagħmel minkejja l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern, sabiex b'hekk hija għandha wkoll tikkunsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrent, u dan filwaqt li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni d-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Għaldaqstant il-ħames u s-sitt u s-sittax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma jiswewx, u qegħdin jiġu miċħuda.

22. Din il-Qorti 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."

23. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[18]

24. 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 tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jxekkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

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

25. Fil-każ **James and Others v. UK**[19], 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".*[20]

26. 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)."*[21]

27. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,280.00 mogħti mill-Perit Tekniku

[19] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[20] 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.
[21] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.

Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrent fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrent u l-antekawża tiegħu 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 fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu, 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 l-antekawża tiegħu. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin 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. Tqis wkoll li r-rikorrent għadu sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fil-każ **Cassar v. Malta**[22] 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 tal-antekawża tiegħu ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar 'il fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan

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

leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. 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.

28. 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**[23], 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 the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*"

[23] 26.09.2006.

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

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[24]

30. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar li matulha titressaq it-talba. L-erbatax-il eċċezzjoni tiegħu tkompli fuq dan l-argument b'riferiment għad-dritt tar-rikorrent permezz tal-istess emendi li jitlob li jieħu lura l-fond, f'każ li juri li l-inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrent llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu l-jedd li jressaq talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jista' jitlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-

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

sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex jiġu wkoll stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta mill-fatt li wara din id-data, huwa ma kellu l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Imma l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li r-rikorrent seta' ipprevalixxa ruħu mid-drittijiet tiegħu taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tiegħu kienet dik kif ikkristalizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[25]

[25] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

31. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawn iżżid tgħid li 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 fil-ħmistax-il eċċezzjoni tiegħu, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat deċenni ta' snin.

32. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], 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 ....".*

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], 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*

[26] 29.04.2016.
[27] 27.06.2019.

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

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[28] 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."

35. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu jiġifieri ommu Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, u wara l-mewt tagħha huwa flimkien ma' ħutu li wirtu l-fond mingħand l-istess ommhom, setgħu jirċievu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent anki bħala werriet ta' ommu fis-sehem ta' terz indiviż, kien ikun ta' madwar <u>€76,539.00</u>[29]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif evidenti mill-att ta' diviżjoni u immissjoni fil-pussess tat-3 ta' Novembru, 2016[30], iżda wkoll minħabba l-valur miżjud tiegħu riżultat tad-diversi xogħlijiet li twettqu mill-inkwilini. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tiegħu ommu Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Kif sewwa tirrileva l-intimata Vassallo, m'għandhiex tkun hija

---

[28] 30.09.2016.

[29] 1987: €1,280/12x8=€853; 1988-1991: €1,280x4=€5,120; 1992-1996: €2,000x5=€10,000; 1997-2001: €2,800x5=€14,000; 2002-2006: €4,560x5=€22,800; 2007-2011=€5,250x5=€26,250; 2012-2015: €6,670x4=€26,680; 2016: €6,670/12x10=€5,558. B'kollox €111,261/3 stante li r-rikorrent huwa werriet fis-sehem ta' 1/3=€37,087; 2016: €6,670/12x2=€1,115; 2017-2020: €8,680x4=€34,720; 2021: €8,680/12x5=€3,617. B'kollox €39,452. B'kollox mill-1987 sal-2021: <u>€76,539.00</u>

[30] A *fol.* 35.

responsabbli għal dan għaliex ma kinitx hija li ppromulgat il-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

36. 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.

37. 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. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrent irċieva matul iż-żmien mingħand l-inkwilina, anki bħala l-werriet ta' ommu flimkien maż-żewġ ħutu fis-sehem ta' terz indiviż tal-fond u ta' kull introjtu li dan seta' offra waqt li kienet għadha ħajja ommu, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €2,975.00.[31] 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

[31] Ara rċevuti a *fol.* 181. 1987: €209.64/12x8=€139.76; 1988-2012: €209.64x24=€5,031.36; 2013-2015: €220.54x2=€441.08; 2016: €223.64/12x10=€186.37. B'kollox €5,798.57/3 stante li r-rikorrent huwa werriet fis-sehem ta' 1/3=€1,932.86; 2016: €223.64/12x2=€37.27; 2017-2018: €223.64x2=€447.28; 2019-2020: €230.80x2=€461.60; 2021: €230.80/12x5=€96.17. B'kollox €1,042.32. B'kollox mill-1987 sal-2021: €2,975.18

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. Għal dak li jirrigwarda l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Vassallo safejn dawn jolqtu l-iżgumbrament tal-intimata Vassallo, il-Qorti tgħid li r-rikorrent mhux qed iressaq talba bħal din.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħa u sittin elf tlett mija tmienja u disgħin Euro (€24,521.00)[32] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u anki kull fejn l-eċċezzjonijiet tiegħu l-oħra jolqtu d-disposizzjonijiet tal-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, filwaqt li tilqa' l-ewwel parti kif imfissra fl-ewwel paragrafu tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu u tiċħad il-kumplament;**

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimata Vassallo fejn din tolqot il-kwistjoni ta' żgumbrament, tilqa' il-kumplament tat-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tnax-il, it-tlettax-il u**

[32] €76,539-€2,975.18/3=€24,521.27

l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimata Vassallo, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrent iżda limitatament għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tiddikjara li dawk il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti, iżda mhux dawk tal-Att XXIV tal-2021, safejn inkonsistenti mal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, għandhom ikunu bla effett fil-konfront tal-intimata Vassallo u li din ma tistax tistrieħ fuqhom, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmi rikorrent fis-somma komplessiva ta' tletin elf ħames mija wieħed u għoxrin Euro (€30,521.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-istat lir-rikorrent, 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