Art. 37 Kost. U Art 1 tal-1 Protocoll
tal-Kovenzjoni – kirja lil klabb

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI MĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 25 ta' Ġunju, 2020.

Rikors Nru. 75/2019GM

Lilian Martinelli KI0658132M

Carmelina Pisani KI0363725M

Michael Santucci KI0390860M

Bernardette Grech KI0162049M

Marie Louise Grech Santucci KI0093152M

Margaret Santucci KI0488165M

vs

Avukat Generali li bi provvediment tal-11.02.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

Naxxar Lions Football Club

Il-Qorti,

Rat li permezz ta' dan ir-rikors kostituzzjonali, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ta' ksur tal-jedd fundamentali tagħhom ta' tgawdija ta' possedimenti minħabba l-kera baxx li bih huwa mikri fond tagħhom lil każin tal-futbol;

Rat li l-fatti, li mhumiex ikkontestati, huma, fil-qosor dawn:

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru uffiċjali 10/11 (*ġja* 47/48), Pjazza Vittorja, Naxxar, liberu u frank. Lilian Martinelli u Carmelina Pisani aħwa Santucci huma proprjetarji ta' 7/18 kull waħda mill-fond *de quo*, filwaqt li Michael Santucci, Bernardette Grech, Marie Louise Grech Santucci u Margaret Santucci aħwa Santucci huma proprjetarji ta' 1/18 kull wieħed mill-fond *de quo*.

2. Il-fond ilu mikri għal dawn l-aħħar 74 sena lin-Naxxar Lions Football Club bħala l-każin.

3. Ir-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

4. Skont L.S.16.13, il-kera fit-28 ta' Frar 2014 żdiedet b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk kompliet tiġi miżjuda sas-sena 2016, bir-rata ta' 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti, u mit-28 ta' Frar 2016 bdiet tiżdied b'rata fissa ta' 5% fis-sena miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016, u kompliet hekk tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena biex fit-28 ta' Frar 2019 saret €107.69c fis-sena, b'dan illi tali żidiet

għandhom jibqgħu hekk jsiru kull sena bir-rata fissa ta '5% sal-31 ta' Diċembru 2023, u wara dan il-perijodu l-kera tibqa' tiżdied kull sena skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni. Li jfissier illi l-kera annwali matul il-perkors ta' 74 sena ossia mill-1945 sal-2019 żdiedet biss b' €37.80c.

5. Skont ir-Regolament 3 tal-istess liġi sussidjarja, fejn fil-fond issir xi attività ekonomika, b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2015 *"... l-inkwilin tal-fond għandu jħallas ukoll lill-persuna li hi intitolata li tirċievi l-kera, ammont ekwivalenti għal 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika mwettqa fil-proprjetà mikrija lill-każin, u għandu jiġi eskluż id-dħul derivat minn attivitajiet ta' ġbir ta' fondi jew attivitajiet filantropiċi organizzati u amministrati mill-każin innifsu".* L-intimati Naxxar Lions F.C. kkumerċjalizzaw il-fond *de quo* billi willew il-bottegin, bil-kera ta' €30.00ċ kuljum, biex b'hekk fl-2018, 5% ta' dan l-ammont, meta annwalizzat, ammonta għas-somma miżera ta' €547.50ċ għal-sena sħiħa.

6. Permezz tal-Att Nru. X tal-2009, il-Gvern ta' Malta għamel emendi fil-Liġijiet tal-Kera; madanakollu, ma għamel ebda tibdil għal dak li jirriġwardja kirjiet ta' każini li saru qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995 tant illi l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li *"meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa 'tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1996."* Għalhekk anke wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti baqgħu privi minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħhom, oltre illi bl-imsemmija liġi u liġijiet ohra viġenti hemm normi differenti applikabbli bejn sidien ta' kazini li nkrew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk li nkrew wara l-1 ta' Ġunju 1995, kif wkoll bejn sidien ta' kazini u sidien ta' proprjetajiet residenzjali jew kummerċjali;

Rat it-talbiet tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, NXR 1705, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Naxxar Lions Football Club, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

3. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħrog dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat ossia Naxxar Lions Football Club u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

4. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi zmien qasir u perentorju tan-Naxxar Lions Football Club mill-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi u ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi u ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali 1081/2019 tat-22 ta' Marzu 2019

Rat is-segwenti eċċezzjonijiet imressqin fir-Risposta Ġuramentata mill-Avukat tal-Istat:-

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddiem tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-club intimat mingħajr dritt li jieħdu lura l- fond għall-użu tagħhom u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.
2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

3. Illi preliminarjament jiġi eċċepit li r-rikorrenti m`għamlux użu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raġuni prinċipali għaliex ir-rikorrenti fetħu din il-kawża m`hijiex as such minħabba li l-fond in kwistjoni qiegħed jiġi mikri lin-Naxxar Lions iżda semmai minħabba li l-kera li qed iħallas il-club hija waħda baxxa wisq meta wieħed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti jitolbu żieda fil-kera setgħu dejjem għamlu talba f`dak is-sens lir-Rent Regulation Board.

4. Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja tal-Club intimat hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-KostituzzjonI. Illi f'dan il-każ, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

5. Illi fi kwalunkwe każ r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artiklu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà;

6. Illi mingħajr preġudizzju għal-fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal- Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvillupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap 69 huma mirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f`dawk iċ-

ċirkostanzi speċjali li skont li jiġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b`liġi jistabilixxi l-kumpens.

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`'dak li jirrigwarda awment fil-kera għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

8. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta` ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

10. Illi jiġi enfasizzat li fil-każijiet *Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta* il-Qorti Ewropeja kienet waslet għal konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-benefiċċji biss f`dawk il-każijiet u f`dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju

universali. Id-deċiżjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-każijiet partikolari.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Naxxar Lions Football Club li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi huwa minnu illi l-klabb intimat jiddetjeni l-fond *de quo* bil-kera kif allegat fir-rikors promotorju;
2. Illi l-ammont tal-kera dovut hu dak li qed jitħallas illum skond il-liġi viġenti, waqt li in kwantu għar-ripreża tal-fond, dan ukoll huwa kontrollat mil-liġijiet viġenti;
3. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qegħdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront ta' l-eċċipjenti;
4. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenut l-ieħor *nomine*.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi bi provediment mogħti waqt l-udjenza tas-6 ta' Ġunju 2019 hatret lil AIC Mario Axisa bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-istess Perit li ħalef ir-relazzjoni tiegħu fl-udjenza tal-10 ta' Diċembru 2019;

Ikkunsidrat:

Disponibilita` ta' rimedji ordinarji

Illi mhuwiex prinċipju assolut li qabel persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha trid teżawrixxi r-rimedji disponibbli taħt il-liġi ordinarja[1]. Din il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesa f'dan ir-rigward. Partikolarment mhux mistenni li jiġu użati mezzi li ma jkunux mistennija jipprovdu rimedju effettiv. Jaqa' fuq min jallegah il-piż tal-prova li r-rimedji ordinarji ma ġewx użati. L-intimat Avukat tal-Istat jissottometti fit-tielet eċċezzjoni tiegħu li f'dan il-każ ir-rikorrenti messhom użaw ir-rimedju ordinarju tal-Kap 69. Rimedju li huwa għall-prattikanti tal-liġi f'Malta notorjament ineffikaċi biex jiġi pprovdut kera ġust[2];

Jekk liġi tal-kera hijiex imħarsa mid-disposizzjonijiet dwar jeddijiet fundamentali 'rationae temporis'

Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid li l-Kap 69 huwa protett minn sindakar tal-Qorti permezz tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni billi huwa liġi ta' qabel il-1962. Din il-protezzjoni iżda ma tgħoddx fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li jġib miegħu il-ksur ma tkunx waħda istantanja[3], u tibqa' ttul wara[4]. Fi kwalunkwe każ, il-Kap 69 mhuwiex eżenti wkoll taħt Kap 319 li ntroduċa Art. 1 tal-Ewwel

[1] Tonio Vella v Kummissarju tal-Pulizija 05.04.1991 Qorti Kostituzzjonali; Dr. Mario Vella v Joseph Bannister 07.03.1994 Qorti Kostituzzjonali

[2] għal dawn il-prattikanti, huwa ovvju l-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali in re: Ian Peter Ellis v Avukat Generali 27.03.2015 li "it has not been shown by concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one"

[3] Francis Bezzina Wettinger v Kummissarju tal-Artijiet 10.10.2003 Kost.; Attilio Ghigo v Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali 28.02.2005 Kost.

[4] Cachia v Avukat Generali Kollez. LXXXV.i.615

Protokoll tal-Konvenzjoni, għax mhix waħda mil-liġijiet ivi riżervati tit-Tieni Skeda tal-istess Kap[5]. Barra minn hekk, il-Qorti ta' Strasburgu qalet li jaqgħu taħt il-ħarsien tagħha liġijiet u atti oħrajn li jkunu estensjonijiet ta' liġijiet fis-seħħ qabel id-data tar-ratifika tal-Konvenzjoni mill-Istat ta' Malta.[6]

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Illi permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni li fi kwalunkwe każ r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà, kif jikkontempla l-Artiklu, iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa,** 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx lil hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-

[5] Bezzina Wettinger v Malta 08.04.2008 applik. Nru. 15091/06 u Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v Malta 05.04.2011 Applik. Nru. 26771/07. Il-Qorti stabbiliet li ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April 1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ ta' dik il-Qorti jista' jmur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti
[6] Sean Bradshaw v Malta 23.10.2018 - Appl. Nru. 37121/15

utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' *Josephine Bugeja,* l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Generali** 29.03.2019. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda;

Marġini t'apprezzament wiesa mogħti lill-Istat biex jilleġisla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali.

Illi huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġislaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti. Skont kif irrelata l-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-1987 sal-2019 kien ta' €1,125,360 il-kera kif ikkontrollata mil-liġi bejn l-1987 u l-2019 kienet ta' €2,449.10c.

Illi minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli

jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Illi għalhekk is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda wkoll;

Illi bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji;

Illi d-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €6,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti;

Illi dwar id-dannu monetarju, jiġi spjegat li abbażi tal-insenjament tal-Qorti Ewropeja fil-kawża **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[7], il-kumpens mhux qed jingħata sħiħ *stante* li wara r-restrizzjoni jibqa' l-fatt li kien hemm għan leġittimu, iżda min-naħa l-oħra qed jingħata kumpens sostanzjali *stante* li l-interess pubbliku li l-istat kien qed jipproteġi ma kienx wieħed ta' grad bħal meta per eżempju biex jipprovdi akkomodazzjoni għal persuni li m'għandhomx fejn joqogħdu jew li jsibu diffikoltà biex isibu fejn joqogħdu. Ta' dan din il-qorti hija tal-fehma li l-istat għandu jħallashom kumpens monetarju fl-ammont ta' €250,000.

Decide

(1) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

---

[7] mogħtija fis-7 ta' Lulju 2015

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għall-perjodu bejn is-16 t'Awissu 1987 u l-10 ta' Mejju 2019;

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, NXR 1705, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Naxxar Lions Football Club, u l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

4. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond.

5. Tiċħad ir-raba' talba iżda tiddikjara li n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

6. Tilqa' l-ħames talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom billi *inter alia* ma ġiex miżmum bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

7. Tilqa' s-sitt talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' €6,000 għal danni morali u €250,000 danni pekunjarji.

8. Tilqa' s-seba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €256,000 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali numru 1081/2019 tat-22 ta' Marzu 2019, kif ukoll dawk tal-klabb intimat – li m'għandu jħallas l-ebda spejjeż - 4/5 għall-intimat Avukat tal-Istat u 1/5 għar-rikorrenti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA