MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Frar, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 181/2019 LM

Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I. 272656M) u
Joseph Zammit (K.I. 546444M)

vs.

Lawrence Stivala (K.I. 550655M) u Carmela Stivala (K.I. 662554M),
u l-Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat (żieda awtorizzata b'digriet
tal-20 ta' Jannar, 2020)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Settembru, 2019, mir-rikorrenti **Tabiba Dottor Anna Busuttil** u **Joseph Zammit (Karti tal-Identità Numru 272656M u 546444M rispettivament)** fejn issottomettew dan li ġej:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***25 ġia 43 ġia 42, Akebia, Triq il-Belt Valletta, Paola****, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta Ersilia Zammit u b'trasferiment mingħand Lawrence Balzan, u dawn il-mejta ġenituri da parti*

tagħhom akkwistaw il-proprjetà mill-wirt ta' ommhom Maria Concetta Balzan, li mietet fl-10 ta' Marzu, 1961;

ii. *Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**, Lawrence Balzan biegħ in-nofs indiviż tiegħu lil Dottor Raymond Busuttil u lit-Tabiba Anna Busuttil;*

iii. *Illi l-konjugi Busuttil huma legalment separati u l-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt tat-3 ta' Lulju, 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**;*

iv. *Illi l-imsemmija Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta' Diċembru, 1987 u l-wirt tagħha għadda skont il-liġi fuq l-unika binha r-rikorrenti Joseph Zammit, liema wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviż nru. 385/88, li kopja tagħha ser tiġi esebita matul it-trattazzjoni tal-kawża;*

v. *Illi b'konċessjoni enfitewtika temporanja tat-22 ta' Ġunju, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument Ċ**"*, ir-*rikorrenti kkonċedew lill-intimat Lawrence Stivala, il-fond imsemmi b'ċens annwu u temporanju ta' mija u għoxrin lira (LM120) għal wieħed u għoxrin sena, li kien jogħla wara għaxar snin għal mija u ħamsa u tletin lira (LM135) fis-sena;*

vi. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-21 ta' Ġunju, 2011 u l-intimati Stivala peress li kienu ċittadin Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun €544.77 u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979;*

vii. *Illi fl-1 ta' Jannar, 2013 il-kera saret €565.65 fis-sena a tenur tal-Att X tal-2009, u hekk baqgħet tiżdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar, 2016 u fl-1 ta' Jannar, 2019 skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja;*

viii. *Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' Ġunju, 2019, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument D"**, l-inkwilini llum qed iħallsu €300 fix-xahar, u dan a tenur tal-Att XXVII tal-2018;*

ix. *Illi l-intimati Stivala kienu qed iħallsu kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, u dan għal perijodu bejn il-21 ta' Ġunju, 2011 u l-31 ta' Diċembru, 2018, liema Att ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Stivala stante li huma kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarji u l-enfitewta;*

x. *Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-*'fair rent' *ossia d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

xi. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-*'fair rent' *kien illi jikkonċeduh lill-intimati Stivala b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu;*

xii. *Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li huma ma ridux jagħmlu għax riedu jibqgħu jgawdu ħwejjiġhom;*

xiii. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €419.10 liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq;*

xiv. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom, u dan żgur sal-31 ta' Diċembru, 2018, minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma ma kinux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan kien qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Stivala u għalhekk għandhom jirċievu l-kumpens mingħand l-Avukat Ġenerali għal dan;*

xv. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll illi barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini intimati Stivala;*

xvi. *Illi r-irkorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża* ***Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018****;*

xvii. *Illi kif ġie deċiż riċentement mill-****Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta****, l-imsemmija Qorti kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat* ***wara*** *d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti iħallas €22,000 bħala danni pekunarji, €4,500 bħala danni non-pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illli ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax ikun hemm* restitutio in integrum, *ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, id-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament irċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost irċeviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu;*

xviii. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-****Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu, 2019 (Application no. 55747/16)*** *fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta****, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilità tagħha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

xix. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti bdew jirċievu kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu li nel frattemp huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Diċembru, 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

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

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin taw (sic) *dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Stivala u rrendewha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 25 ġia 43 ġia 42, Akebia, Triq il-Belt Valletta, Paola, proprjetà tar-rikorrenti;*

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 25 ġia 43 ġia 42 Akebia, Triq il-Belt Valletta, Paola bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

III. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi;

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-liġi.

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

2. Rat ir-Risposta tal-**Avukat Ġenerali (illum l-Avukat tal-Istat)** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"), li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru, 2019, li biha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond

25 ġia 43 ġia 42, Akebia, Triq il-Belt Valletta, Paola mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens adegwat:

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni;*
2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promutur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 daħal qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' Lawrence Stivala u għaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda;
3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorarbbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore;*
4. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;*
5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżuri msemmija fil-liġi li qed jattakkaw lir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*
6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġjiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent*

jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-enfitewta jiġi protett u li jiġi stabbilit bilanċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f'sitwazzjoni fejn is-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

9. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* **Connie Zammit et vs Malta** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi, "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986 Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others,** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."

   Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

11. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tiġi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna*

kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tiġi żviluppata proprjetà residenzjali ma' valuri kurrenti;

12. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta***[1], *irrikonoxxiet li, "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"[2];

13. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġni wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

14. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

15. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħu jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

16. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' proporzjonalità tant illi llum il-ġurnata r-rikorrenti għandhom il-possibilità illi jibdew jirċievu kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilità ukoll illi r-rikorrenti jitolbu illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilità illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

17. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel*

[1] App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009.
[2] Enfasi tal-esponent.

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

18. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawn il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants"[3];

19. *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 kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstatat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru, 2018. Il-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni wkoll il-fatt illi llum il-ġurnata r-rikorrenti daħlu f'kuntratt ġdid tal-kera bil-pattijiet u kundizzjonijiet illi xtaqu huma u għaldaqstant ir-reġim legali illi minnu qed jilmentaw m'għadux applikabbli fil-konfront tagħhom;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. L-intimati **Lawrence Stivala** u **Carmela Stivala** baqgħu kontumaċi u ma ressqu l-ebda risposta għar-rikors tar-rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

[3] *Amato Gauci vs Malta* paragrafu 55.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2020, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li saru mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 1988 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard[4], bejn Lawrence Balzan u t-Tabib Raymond Busuttil, li permezz tiegħu t-Tabib Busuttil akkwista d-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv ta' LM60 għaż-żmien li kien fadal tal-konċessjoni enfitewtika temporanja *ai termini* tal-kuntratt tas-7 ta' Jannar, 1976 fl-atti tan-Nutar George Cassar, fir-rigward tal-proprjetà 43 ġia 42, 'Akedia', Valletta Road, Raħal Ġdid (minn issa 'l quddiem "il-fond"). Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt ta' separazzjoni personali bid-data tat-3 ta' Lulju, 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha[5], bejn it-Tabib Raymond Busuttil u t-Tabiba Anna Busuttil, li permezz tiegħu t-Tabib Raymond Busuttil assenja s-sehem tiegħu ta' nofs indiviż tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lit-Tabiba Anna Busuttil. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tat-22 ta' Ġunju, 1990 fl-atti tan-Nutar George Cassar[6], li permezz tiegħu t-Tabib Raymond Busuttil u Joseph Zammit ikkonċedew favur Lawrence

[4] *A fol.* 7 tal-proċess.
[5] *A fol.* 10 tal-proċess.
[6] *A fol.* 15 tal-proċess.

Stivala l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, għal żmien wieħed u għoxrin sena, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM120 fis-sena għall-ewwel għaxar snin tal-konċessjoni, li jiżdiedu għal LM135 fis-sena b'effett mill-ħdax-il sena sal-wieħed u għoxrin sena tal-konċessjoni enfitewtika. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-ftehim lokatizju tas-27 ta' Ġunju, 2019 bejn min-naħa l-waħda Dr Anna Busuttil u Joseph Zammit, u Lawrence Stivala min-naħa l-oħra[7], li permezz tiegħu s-sidien tal-fond Anna Busuttil u Joseph Zammit ikkonċedew il-fond favur Lawrence Stivala, għal żmien għomor l-aħħar wieħed fost il-miżżewġin Stivala, bil-kera kif stipulata f'dan il-ftehim.

5. Ir-rikorrent **Joseph Zammit** fl-*affidavit* tiegħu xehed[8] li hu u r-rikorrenti l-oħra t-Tabiba Anna Busuttil huma kuġini, u huma wirtu il-fond mingħand il-ġenituri rispettivi tagħhom li kienu aħwa. Spjega li ommu Ersilia Zammit mietet mingħajr testment fit-23 ta' Diċembru, 1987, u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva fuqu, l-uniku binha, skont il-liġi. Żied jgħid li ommu kienet akkwistat il-fond flimkien maz-ziju tiegħu Lawrence Balzan, mill-wirt ta' ommhom Maria Concetta Balzan. Żied jgħid li z-ziju tiegħu, Lawrence Balzan, li jiġi missier ir-rikorrenti l-oħra, biegħ is-sehem tiegħu minn dan il-fond lil Dr Anna Busuttil u lir-raġel tagħha Dr Raymond Busuttil. Ir-rikorrent spjega li hu flimkien mat-Tabib Raymond Busuttil kienu taw konċessjoni enfitewtika fuq dan il-fond lill-intimat Lawrence Stivala, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-22 ta' Ġunju, 1990, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM120 għal perijodu ta' għaxar snin, li kellu jogħla għal LM135 mill-għaxar sena 'l quddiem. Spjega li din il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fil-21 ta' Ġunju, 2011, u l-intimati Stivala, li kienu ċittadini Maltin u li kienu jużaw dan il-fond bħala residenza

[7] *A fol.* 20 tal-proċess.
[8] *A fol.* 33 tal-proċess.

ordinarja tagħhom, kellhom id-dritt jibqgħu jgħixu f'dan il-fond b'titolu ta' kera li kellha tkun mhux aktar mid-doppju taċ-ċens annwu li kien qiegħed jitħallas preċedentement, jiġifieri €544.77, liema kera kellha togħla kull ħmistax-il sena, *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrent spjega li fl-1 ta' Jannar, 2013, il-kera saret €565.65 fis-sena, *ai termini* tal-Att X tal-2009, u baqgħet hekk tiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Kompla jgħid li bi skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' Ġunju, 2019, ġie ffirmat ftehim li permezz tiegħu ntlaħaq qbil li l-intimati jibdew iħallsu kera ta' €300 fix-xahar, *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018. Ir-rikorrent sostna li d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti sfaw leżi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fil-21 ta' Ġunju, 2011 u dan għall-perijodu kollu sal-31 ta' Diċembru, 2018, għaliex is-sidien ma rċevewx kumpens adegwat skont is-suq għall-proprjetà tagħhom skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Qal li l-intimati kienu qegħdin iħallsu kera irriżorja għal dan il-fond, għaliex l-Att XXIII tal-1979 ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati ladarba huma kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond. Żied jgħid li dak iż-żmien hu u r-rikorrenti l-oħra kienu ħadu parir legali sabiex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa, u għalhekk ma kellhom l-ebda triq oħra għajr li jikkonċedu l-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, peress li l-fond la kien dekontrollat u lanqas dekontrollabbli, u għalhekk apparti li seta' jiġi rekwiżizzjonat, kien suġġett ukoll għall-impożizzjoni tal-*fair rent* ibbażata fuq il-kera li l-fond kien iġib f'Awwissu tal-1914. Qal li dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti, u kien għalhekk li huma taw il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, iżda xorta waħda sabu li l-fond kien ittieħed mingħandhom. Ir-rikorrent qal li hu u r-rikorrenti l-oħra ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, almenu sal-31 ta' Diċembru, 2018, u huma qatt ma ngħataw kumpens xieraq għal dan, għajr għall-ħlas ta' kera miżjuda

skont ir-rata tal-inflazzjoni li qatt ma setgħet teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali. Qal li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw il-ħlas tal-kera lis-sidien instabu li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom peress li ma jżommux proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u ċaħħduhom milli jirċievu kera ġusta skont ir-rati fis-suq. Qal li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ma jkoprux l-okkupazzjoni tal-intimati mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja 'l quddiem, ħlief għall-perijodu wara l-31 ta' Diċembru, 2018. Qal li l-Att XXIII tal-1979 ċaħħadhom mill-proprjetà tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb jagħmlu dak kollu li setgħu biex ma jisfawx imċaħħda minn tali proprjetà. Qal li huwa għalhekk li r-rikorrenti għandhom dritt jirċievu danni pekunjarji u non-pekunjarji f'ammont sodisfaċenti għat-telf tagħhom, skont id-deċiżjonijiet mogħtija diġà mill-Qorti Ewropea. Qal ukoll li s-sidien tul is-snin ħallsu aktar f'taxxi fuq dan il-fond milli setgħu jirċievu f'kirjiet, u kien għalhekk li saret din il-kawża. Ir-rikorrent talab ukoll lill-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u din il-valutazzjoni sservi bħala bażi għall-komputazzjoni tad-danni.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-denunzja mħallsa minnhom fuq il-fond[9], kif ukoll kopja taċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* li jgħid li l-fond ma kienx dekontrollat.[10]

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, **l-AIC Godwin P. Abela** ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fit-28 ta' Novembru, 2019[11], fejn spjega li l-fond għandu kejl superfiċjali ta' madwar 85 metri kwadri, u l-binja għandha *footprint* ta' madwar 60 metru kwadru. Qal li l-binja tinsab f'żona fejn huwa permissibbli bini fuq tliet sulari, u

---

[9] *A fol.* 37 tal-proċess.
[10] *A fol.* 40 tal-proċess.
[11] *A fol.* 51 tal-proċess.

l-iżvilupp potenzjali tal-art li fuqha huwa mibni l-fond tippermetti żvilupp ta' bini fuq erba' sulari u sular ieħor irtirat. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur tal-fond fuq is-suq miftuħ huwa ta' €260,000, u l-valur lokatizju fis-sena 2011, meta l-valur tiegħu kien aktar baxx u wieħed seta' jistenna redditu lokatizju ta' madwar 3.5% fuq il-kapital, kien ta' €5,600 fis-sena, fl-2012 kien ta' €5,950 fis-sena, fl-2013 kien ta' €6,300 fis-sena, fl-2015 kien ta' €7,125 fis-sena, fl-2016 kien ta' €7,687 fis-sena, fl-2017 kien ta' €8,800 fis-sena u fl-2018 kien ta' €9,600 fis-sena.

8. L-intimat **Avukat tal-Istat**, permezz ta' nota, għamel għadd ta' mistoqsijiet għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[12] Fir-risposti tiegħu l-Perit Godwin Abela spjega li huwa vvaluta l-fond billi ffissa rata ta' €3,000 għal kull metru kwadru għal din il-plot żviluppabbli. Spjega li l-*yield* fuq fondi bħal dawn żdiedet fl-aħħar snin għaliex l-aspettattivi fis-suq tal-kera żdiedu, u b'hekk żdiedet ir-*rate of return on investment,* b'tali mod li s-suq tal-kera kellu effett sostanzjali fuq il-valuri u fuq ir-rata tal-iżvilupp.

9. L-intimat **Lawrence Stivala** ta d-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tat-23 ta' Settembru, 2020[13], fejn qal li huwa ilu joqgħod fil-fond għal madwar tnejn u tletin sena. L-intimat Stivala kkonferma li l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-2011, u wara dik l-iskadenza, fuq talba tar-rikorrenti, huwa beda jħallas kera ogħla milli kien iħallas qabel. Qal li huwa dejjem ħallas il-kera kif mitlub, u huwa qatt ma ntalab mis-sidien biex jiżgombra mill-fond. Qal li wara l-2011 huwa kien għamel diversi xogħlijiet fil-fond, fosthom id-dawl u l-ilma, installa tank fuq il-bejt, għamel xogħol ta' tibjid u waħħal ukoll bieb u

[12] *A fol.* 57 tal-proċess.
[13] *A fol.* 70 tal-proċess.

tieqa tal-*aluminium.* Qal ukoll li huwa jgħix f'dan il-fond flimkien ma' martu u ż-żewġ uliedu.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni fil-21 ta' Ġunju, 2011, l-intimati Stivala kellhom jedd jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera ladarba kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Il-kera li kienet titħallas mill-intimati Stivala wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, kienet regolata *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u l-intimati Stivala ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera li ma teċċedix id-doppju taċ-ċens li kienu jħallsu preċedentement, u setgħet togħla biss wara ħmistax-il sena. Fil-fatt fl-2013 il-kera ġiet riveduta għal €565.65 fis-sena, u baqgħet tiżdied skont l-Att X tal-2009 kull tliet snin. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet fis-27 ta' Ġunju, 2019, l-intimati Stivala bdew iħallsu kera ta' €300 fix-xahar. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex fil-fehma tagħhom il-kera imposta fuqhom għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-2011, kienet waħda irriżorja u leżiva tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Huma spjegaw li dak iż-żmien ma kellhomx għażla oħra għajr li jikkonċedu l-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, peress li l-fond ma kienx dekontrollat u għalhekk huma riedu jipproteġuh mir-rekwiżizzjoni u mill-impożizzjoni tal-*fair rent,* ċjoé rata ta' kera li kienet meqjusa xierqa u aċċettabbli fl-1914. Ir-rikorrenti qalu li konsegwenza tar-restrizzjonijiet u l-impożizzjonijiet legali li kellhom jassoġġettaw ruħhom għalihom, huma ġew

imċaħħda kemm mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll minn kera li tkun tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu, b'tali mod li nħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet tal-inkwilini. Ir-rikorrenti ppreċiżaw li l-effetti ta' din il-kawża qegħdin jiġu limitati sal-31 ta' Diċembru, 2018, wara liema perijodu huma bdew jirċievu kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, għalkemm insistew li għandhom jedd għal danni pekunjarji u non-pekunjarji għal-leżjonijiet sofferti minnhom bejn l-2011 u l-2018.

11. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tqis li tali prova nġabet u li m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrenti huma tabilħaqq is-sidien tal-fond permezz tat-trasferiment li sar minn Lawrence Balzan lil Dr Raymond Busuttil u Dr Anna Busuttil, il-kuntratt ta' separazzjoni personali li permezz tiegħu s-sehem ta' Dr Raymond Busuttil minn din id-dar ġie trasferit lil martu Dr Anna Busuttil, u l-mewt ta' Ersilia Zammit li fissret li s-sehem tagħha minn din il-proprjetà ddevolva fuq binha Joseph Zammit, rikorrent f'dawn il-proċeduri. M'hemm l-ebda dubju għalhekk li r-rikorrenti huma verament is-sidien tal-fond.

12. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-jeddijiet fundamentali tagħhom sfaw leżi minħabba l-Att XXIII tal-1979, għaliex il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni saret minnhom wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, u għalhekk dawn kienu jafu liema huwa r-reġim legali li kien ser jirregola l-ftehim tagħhom mal-intimati Stivala. Qal li għalhekk il-pretensjoni tagħhom sabiex jiġi dikjarat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Żied jgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż

tal-proprjetà, meta persuna tiġi żvestita minn kull jedd fuq il-proprjetà tagħha, u dan għaliex permezz tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond inkwistjoni, iżda sfaw biss ikkontrollati fl-użu li jistgħu jagħmlu mill-fond u mhux deprivati minnu kompletament. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Konvenzjoni Ewropea") jagħti dritt lill-Istat li jilleġiżla b'kull mod li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa fil-promulgazzjoni ta' tali liġijiet. Spjega li f'dan il-każ, l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, minħabba li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom, u għalhekk dan l-Att ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed li mhux leġittimu jew li mhux fl-interess ġenerali. Sostna wkoll li f'dan il-każ m'għandux isir paragun mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles tal-proprjetà, u f'dan il-każ intlaħaq sens ta' proporzjon bejn ir-realtà ekonomika u dik soċjali fil-pajjiż. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li bl-emendi tal-2009 tnaqqsu l-possibilitajiet li l-kirja tibqa' tintiret, u f'dan il-każ il-kera ser tibqa' togħla kull tliet snin b'mod proporzjonat. Qal ukoll li bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018, il-leġiżlatur saħħaħ l-element ta' proporzjonalità, b'dan li r-rikorrenti ngħataw il-possibilità li jirċievu kera li tkun sa 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà, kif ukoll għandhom il-jedd jinnegozjaw mill-ġdid il-kondizzjonijiet tal-kirja. L-Avukat tal-Istat qal ukoll li f'każ li l-Qorti tgħaddi biex issib ksur tal-jeddijiet fundamentali, dikjarazzjoni dwar tali ksur għandha titqies li hija suffiċjenti, u m'hemmx lok għall-ebda rimedju ieħor f'dawn iċ-ċirkostanzi. Finalment l-Avukat tal-Istat spjega li f'każ li l-Qorti tqis li għandha tillikwida kumpens, hija għandha tieħu konsiderazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u l-effetti tiegħu fuq is-sidien qabel tillikwida l-kumpens dovut.

13. Il-Qorti sejra tibda tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti billi tikkunsidra l-applikabilità o meno tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, in vista ta' dak li qiegħed jiġi eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat li hawnhekk m'għandekx it-teħid forzuż tal-proprjetà, iżda l-kontroll tal-użu tagħha. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza ċerti sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

15. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14]:

> "Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi

[14] 24.06.2016.

proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

16. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid hekk:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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."

16. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[15], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll intqal:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

…

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions"* fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

[15] 07.04.2005

17. Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ECHR) fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[16], inkiteb illi:

> *"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*
>
> *In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the 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 vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).*

18. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata supra, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

> "... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq

[16] 30.07.2015.

żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

19. Fid-deċiżjoni **Curmi et *vs.* Pace et** ġia ċċitata, il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, kien rimarkat illi:-

> "*...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**).

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-

kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

20. Il-Qorti kompliet tispjega raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat:

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

21. In vista ta' dawn l-insenjamenti u oħrajn simili għalihom, il-Qorti hija tal-fehma li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu jsofru minn kontrolli fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien jistgħu jirċievu mill-kiri ta' din il-proprjetà, anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Barra minn hekk il-Qorti tirrileva li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Stivala, u għamluha remota u inċerta l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom. It-tħaddim ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi fisser ukoll li għal diversi snin, ir-rikorrenti kienu mistennija jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali bi proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat ħa ħsieb li jilleġiżla rigward il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-artikolu 12 tal-Kap. 158, sabiex jiġi

assigurat li persuni bħall-intimati Stivala jkunu protetti fid-dar li huma qiesu li hija r-residenza ordinarja tagħhom għal bosta snin. Madanakollu l-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

22. Il-Qorti Ewropea wkoll ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."*

23. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li nħoloq sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku setgħu jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġiżlatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ

tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti qegħdin idaħħlu permezz tat-tħaddim tal-emendi tal-Att X tal-2009.

Il-ħlas ta' kumpens

24. Il-Qorti, kif intalbet tagħmel mir-rikorrenti, apparti li tippronunzja ruħha dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, trid ukoll tipprovdilhom rimedju xieraq għal dak li huwa kumpens. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali 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 ....".

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

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta

[17] 29.04.2016.

[18] 27.06.2019.

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

26. Fil-każ odjern il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Godwin Abela fir-rapport tiegħu wasal għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà jisboq bil-bosta l-kera li tħallset mill-intimati Stivala bejn id-data meta skada ċ-ċens fl-2011 u l-2018, meta l-partijiet ikkontrattaw bejniethom ftehim lokatizju ġdid, u għalhekk jirriżulta ppruvat li r-rikorrenti tilfu ammont sostanzjali ta' introjtu li setgħu jdaħħlu li kieku krew dan il-fond fis-suq liberu tal-proprjetà.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

28. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom mis-sena 2011 sas-sena 2018, riżultat tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Stivala u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku l-fond inkera fis-suq liberu tal-proprjetà, tal-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti hija b'riżultat ta' intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, tal-iżbilanċ bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, tal-inċertezza li għadha tippersisti dwar meta r-rikorrenti jistgħu jieħdu l-fond tagħhom lura, u tal-fatt li għandu jingħata kumpens morali u materjali għal dawn il-leżjonijiet.

---

[19] 30.09.2016.

29. Il-Qorti ttenni li d-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 jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €57,362 fis-snin bejn l-2011 u l-2018. Għal diversi snin ukoll, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet tiġi rranġata.

30. Il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji favur ir-rikorrenti, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż li wasslet għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;**

2) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Stivala u rrendew diffiċli u inċert lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 25 ġia 43 ġia 42, Akebia, Triq il-Belt Valletta, Paola, proprjetà tar-rikorrenti;**

3) **Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 25 ġia 43 ġia 42 Akebia, Triq il-Belt Valletta, Paola bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

4) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5) **Tillikwida s-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunarju minħabba l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hawn fuq indikat, u**

tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur