MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 28/2020 LM

Maria Pia sive Marian (K.I. 457956M) u Christopher (K.I. 837457M) konjuġi Galea; John Pace (K.I. 398764M), Alessandra armla minn Noel Radmilli (K.I. 468648M), Paul Radmilli (K.I. 0031577M) u Rachel Radmilli (K.I. 0481972M), Mark (K.I. 134750M) u Marianna (K.I. 0674955M) konjuġi Pace; Maria (K.I. 0498049M) u l-Imħallef Emeritu Dottor Noel Arrigo (K.I. 0048950M); Tabib Dottor in Mediċina Louis Joseph (K.I. 0886546M) u Antoinette (K.I. 191244M) konjuġi Sant Cassia

vs.

Avukat tal-Istat; u
Alfred Barbara (K.I. 254940M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Frar, 2020 fl-ismijiet **Maria Pia sive Marian u Christopher konjuġi Galea; John Pace, Alessandra armla minn Noel Radmilli, Paul Radmilli, u Rachel Radmill, Mark u Marianna konjuġi Pace; Maria u l-Imħallef Emeritu Dottor Noel Arrigo; Tabib Dottor in Mediċina Louis Joseph u**

Antoinette konjuġi Sant Cassia ***vs*** **Avukat tal-Istat u Alfred Barbara,** fejn ir-rikorrenti **Maria Pia sive Marian Galea** ssottomettiet dan li ġej:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***42 gia 41/42, Triq San Mikiel, Bormla*** *illi ilu mikri lill-intimat Alfred Barbara għal dawn l-aħħar cirka 50 sena, u dan bil-kera annwali ta'* ***€248.00*** *fis-sena pagabbli kull sena b'lura, kif jirriżulta mill-aħħar ktieb tal-kera illi kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument A"****;*

ii. *Illi oriġinarjament il-fond ġie mogħti b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 99 sena mill-antekawża tal-atturi, ossia min-Nobbli Marietta Dei Conti Sant, b'kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1893 fl-atti tan-Nutar Giovanni Battista Saydon, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****;*

iii. *Illi din l-istess konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-17 ta' Marzu, 1992, iżda f'xi żmien waqt li kienet għadha veljanti l-fond inkera mis-subdirettarji ossia minn Giuseppe Cuschieri lil Alfred Barbara, u dan ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

iv. *Illi b'hekk, qabel il-konsolidazzjoni tal-utile dominju temporanju mad-dirett dominju temporanju f'idejn ir-rikorrenti, l-imsemmi Alfred Barbara kien iħallas il-kera lill-enfitewta ossia l-eredità tal-mejjet Giuseppe Cuschieri, ċioe lil Annunziata Vincenti u Edwina Vassallo;*

v. *Illi b'hekk, minkejja illi dan il-fond kien oriġinarjament ingħata b'enfitewsi temporanja għal aktar minn tletin sena, u minkejja illi fit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni l-kerrej taħt l-imsemmija kirja ċioe l-intimat Alfred Barbara kien ċittadin ta' Malta u kien jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, dan ma kellux il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt titolu ta' kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan stante illi l-enfitewsi temporanja in kwistjoni kienet għal perijodu itwal minn tletin sena, u ċioe għal 99 sena, u b'hekk ai termini tal-Artikolu 12(2)(a) ir-relazzjoni tar-rikorrenti mal-inkwilin intimat Barbara mhix regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

vi. *Illi r-rikorrenti għandhom sesta parti (1/6) indiviża kull wieħed mill-istess proprjetà provenjenti lilhom mill-wirt tal-mejjet Avukat Alessandro De Piro Gourgion li miet fis-26 ta' Mejju, 1995, u d-dikjarazzjoni* causa mortis *tat-23 ta' Mejju, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, kif korretta b'kuntratt tat-28 ta' Jannar, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, hawn anness u*

mmarkat bħala ***"Dokument Ċ"****, ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u t-taxxa relattiva tħallset* ai termini *tal-istess kuntratt;*

vii. *Illi fis-17 ta' Marzu, 1992 saret il-konsolidazzjoni tal-utile dominju temporanju man-nuda proprjetà u dan f'idejn is-sidien rikorrenti;*

viii. *Illi l-intimat Barbara kien qed jgħix u baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera kif protett bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ix. *Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju li jieħdu lura fil-pussess sħiħ tagħhom il-fond in kwistjoni minħabba l-adoperazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan minkejja l-Artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola illi "*L-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-għeluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso jure*."

x. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta mid-****"Dokument D"*** *hawn anness;*

xi. *Illi m'hemmx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin kif naxxenti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

xii. *Illi kif fuq ingħad il-kera li l-intimat Barbara qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €248.00 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Ordinanza XVI tal-1944, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

xiii. *Illi kieku l-fond wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-17 ta' Marzu, 1992 ġie f'idejhom battal* ai termini *tal-Artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-valur lokatizju tal-fond kien ferm aktar mill-kera miżera li huma kienu qed jirċievu minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944;*

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

xv. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi tal-Inflazzjoni skont l-Artikolu XII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;*

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

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

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

xix. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015; Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019.***

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

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

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

xxiii. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża* ***Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****;*

xxiv. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "****Ghigo vs Malta****",* ***deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "****Fleri Soler et vs Malta****", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta", deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018*** *u "****Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018;***

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

favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Ġenerali kien dak ta' €35,000;

xxvi. *Illi fil-kawża* ***Rikors nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru, 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;*

xxvii. *Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Barbara mill-fond de quo;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett 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, il-fatti suesposti flimkien mal-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, senjatament il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u Liġijiet oħra viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alfred Barbara għall-fond 42, Triq San Mikiel, Bormla u b'hekk qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter *alia bl-Artikolu 37 u 45 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 l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet fuq esposti u għal dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

(ii) ***Konsegwentement*** *tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhirilha xierqa u opportuna inkluż li jingħataw il-pussess effettiv tal-fond 42, Triq San Mikiel, Bormla billi jiġi żgumbrat l-intimat Alfred Barbara mill-istess fond oltre li jingħataw kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem tar-rikorrenti;*

(iii) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli u għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-raġunijiet fuq esposti u tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u liġijiet oħra viġenti talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni* ai termini *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 tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati* ai termini *tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Frar, 2020, fejn eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "42 ġia 41/42, Triq San Mikiel, Bormla", mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni;*
3. *Illi in linea preliminari wkoll l-esponent jeċċepixxi l-improponibbilità tal-azzjoni taħt il-Kap. 69 f'każ illi ġiet eżerċitata l-azzjoni taħt is-sub-inċiż (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-terminu tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà;*

6. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7. *Illi mill-fatti kif jidhru fir-rikors promutur ma jirriżultax jekk is-sidien humiex qegħdin jaċċettaw il-kera. Din l-informazzjoni hija importanti għall-kawża odjerna u dan peress illi din l-informazzjoni timpinġi fuq l-applikabilità o meno tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

10. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

11. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

12. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

13. *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> 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 jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

14. *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." *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-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

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

16. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċement a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni;*

17. *Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sanċit bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jeċepixxi illi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura imkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dawn l-artikoli;*

18. *Illi l-esponent jirrileva wkoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma ngħatat ebda trattament diskriminatorju;*

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

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

---

[1] App. Nru. 47045/06 deċiż 15/09/2009.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Alfred Barbara** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Barbara"), li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2020, fejn eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi ma huwiex leġittimu kontradittur għal rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jinġiebu minn persuna f'kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entità governattiva jew pubblika;*
2. *Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet illi jsegwu, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha* ai termini *tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi r-rikorrenti qegħdin ifittxu rimedju straordinarju mingħajr ma rrikorrew għal eżitu ordinarju;*
3. *Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante illi huma baqgħu regolarment jaċċettaw il-kera illi l-esponenti baqa' jħallas, dan kif sejjer jiġi pruvat fil-kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment;*
4. *Illi wkoll mingħajr preġudizzju, it-talba għall-iżgumbrament tar-rikorrenti mill-fond teżorbita mill-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante l-promulgazzjoni tal-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-Qorti ma hix il-forum sabiex jiġi deċiż jekk l-esponenti inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Hija l-liġi ordinarja illi tipprovdi għar-ripreża ta' fond mikri, u għalhekk din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera, skont il-każ;*
5. *Illi bla preġudizzju għas-suespost fl-eventwalità biss illi din il-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti, ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tieni talba ma għandux ikun l-iżgumbrament tal-esponenti. L-esponenti huwa raġel ta' 80 sena li ilu jgħix fl-imsemmi fond għal dawn l-aħħar 50 sena u apparti li ma għandux mezzi sabiex jakkwista jew jikri fond ieħor peress illi l-pensjoni tiegħu ma twassalx, ċaqliqa bħal din taf tkun detrimentali għas-saħħa tiegħu;*
6. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompromessi wkoll bl-inattività matul is-snin u ċioé mid-data meta l-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet konvertita f'kirja.*
7. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 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 tal-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera[2] bil-ħlasijiet tal-kera li għamel l-intimat Alfred Barbara fuq il-fond 42 ġia 41/42, Triq San Mikiel, Bormla (minn issa 'l quddiem "il-fond"); kopja tal-kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1893 fl-atti tan-Nutar Giovanni Battista Saydon, li permezz tiegħu l-fond ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 99 sena[3]; kif ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa li permezz tagħha l-proprjetà inkwistjoni ġiet denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' att datat 28 ta' Jannar, 2011.[4] Ġie ppreżentat ukoll ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* li juri li l-fond inkwistjoni mhuwiex dekontrollat.[5]

---

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 26 tal-proċess.
[5] *A fol.* 34 tal-proċess.

5. Ir-rikorrenti **Maria Pia sive Marian Galea** fl-*affidavit* tagħha[6] spjegat li flimkien mar-rikorrenti l-oħra, hija s-sid tal-fond, li ilu mikri lill-intimat Alfred Barbara għal dawn l-aħħar 50 sena cirka, bil-kera annwali ta' €248.00 pagabbli kull sena b'lura. Spjegat li oriġinarjament il-fond kien ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 99 sena, min-Nobbli Marietta Dei Conti Sant, permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Giovanni Battista Saydon fit-18 ta' Marzu, 1893. Żiedet tgħid li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-17 ta' Marzu, 1992, imma meta l-konċessjoni enfitewtika kienet għadha fis-seħħ, il-fond kien inkera lill-intimat, li għalhekk safa protett fit-titolu ta' kera meta seħħet il-konsolidazzjoni tal-utile dominju temporanju mad-dirett dominju temporanju. Ix-xhud qalet li dak iż-żmien l-intimat kien iħallas il-kera lill-enfitewti Annunziata Vincenti u Edwina Vassallo, li llum m'għad għandhom x'jaqsmu xejn mal-fond. Qalet li hi u r-rikorrenti l-oħra għandhom sesta parti indiviża kull wieħed minn din il-proprjetà, provenjenti lilhom mill-wirt tal-mejjet Avukat Dottor Alessandro De Piro Gourgion, kif jirriżulta mill-kopja tal-*causa mortis* esebita fl-atti. Ix-xhud qalet li l-intimat Alfred Barbara baqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Żiedet tgħid li tul is-snin ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju biex jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-fond minħabba fil-liġijiet viġenti tal-pajjiż. Hija spjegat li l-fond mhux dekontrollat, u m'hemm l-ebda bilanċ u proporzjon bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sidien u l-jeddijiet tal-intimat bħala inkwilin. Qalet li l-intimat ilu numru ta' snin iħallas ammont ta' kera regolata bil-liġi, jiġifieri €248 fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq ta' dan il-fond huwa ferm aktar minn hekk. Qalet ukoll li wara l-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fis-17 ta' Marzu, 1992, il-fond ma rritornax lura battal għand ir-rikorrenti kif kien miftiehem, u li kieku l-fond irritorna lura għand ir-rikorrenti dak iż-żmien, huma

[6] *A fol.* 48 tal-proċess.

setgħu jdaħħlu kera ferm ogħla minn dik attwalment imħallsa mill-intimat. Ix-xhud qalet li l-kunċett ta' *fair rent* mhuwiex ġust, minħabba li la r-rikorrenti u lanqas l-antenati tagħhom qabilhom ma setgħu jikru l-fond inkwistjoni b'kera li tkun aktar mill-valur lokatizju tal-fond fl-4 ta' Awwissu, 1914. Qalet li minkejja l-emendi fil-liġi li ddaħħlu fl-2009, ir-rata tal-kera tista' tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali mal-mod li bih jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar, 2022. Ix-xhud qalet li bid-dħul fis-seħħ tal-liġijiet li jirregolaw l-użu ta' proprjetajiet bħal dawn, is-sidien sfaw imċaħħda minn ħwejjiġhom minkejja li l-ftehim oriġinali mal-enfitewti kien jgħid mod ieħor, u bid-dħul fis-seħħ ta' dawn il-liġijiet m'hemm l-ebda bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, għaliex ġiet imposta fuq is-sidien kirja sfurzata b'relazzjoni ta' kirja indefinita b'kera irriżorja. Ir-rikorrenti Maria Pia sive Marian Galea qalet ukoll li hi u r-rikorrenti l-oħra ħallsu t-taxxa *causa mortis* fuq il-valur tal-fond fis-suq, u dan minkejja li huma qegħdin jirċievu kera irriżorja mingħand l-inkwilin Barbara. Ir-rikorrenti Galea qalet li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li l-intimat Barbara jiġi żgumbrat mill-fond, kif ukoll li huma jirċievu kumpens u danni mingħand il-Gvern.

6. Ix-xhud **Edwina mart Edwin Vassallo** fl-*affidavit* tagħha[7] spjegat li l-bużnannu tagħha kien akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għaż-żmien rimanenti tal-konċessjoni enfitewtika, u ċ-ċens annwu u temporanju għal dan il-fond kien jitħallas lill-Avukat Alessandro Depiro Gourgion jew lill-antenati tiegħu. Qalet li wara li l-bużnannu tagħha kien ġie nieqes, l-użufrutt ta' ħwejġu għadda għand bintu xebba Connie Cauchi, li kienet tiġi oħt in-nanna tagħha, u l-wirt ta' Connie Cauchi ddevolva favur omm ix-xhud u ċerta Mary Grech, qariba oħra tagħha. Spjegat ukoll li ommha kienet

[7] *A fol.* 52 tal-proċess.

bint unika, u għalhekk il-wirt tan-nanniet tagħha ddevolva unikament fuqha. Ix-xhud spjegat li ċ-ċens annwu u temporanju li kien jitħallas lill-Avukat Alessandro De Piro Gourgion skada xi snin qabel, u dak iż-żmien hi u ommha kienu ddeċidew li l-fond għandu jgħaddi lura għand il-familja Depiro Gourgion, sabiex wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ssir il-konsolidazzjoni tal-utile dominju temporanju mad-dirett dominju temporanju, u b'hekk il-proprjetà rrivertiet kollha kemm hi għand is-sidien. Ix-xhud qalet li hija kienet kisbet parir legali dwar jekk għandhiex tippermetti sitwazzjoni fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi kkonvertita f'konċessjoni enfitewtika perpetwa, iżda dak iż-żmien hija kienet ġiet infurmata bid-deċiżjonijiet tal-Qrati li jgħidu li tali dispożizzjonijiet tal-liġi huma anti-kostituzzjonali, u għalhekk ma xtaqitx li l-familja Depiro Gourgion jipproċedu kontra tagħhom għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ix-xhud qalet li hija taf li r-rikorrenti f'din il-kawża huma s-sidien proprji tal-fond inkwistjoni. Qalet ukoll li hija taf li dan il-fond jinsab mikri lil Alfred Barbara, b'kera annwali ta' €248 fis-sena, peress li għal xi żmien il-kera kienet titħallas lilha jew lil ommha. Ix-xhud qalet li minkejja li l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-17 ta' Marzu, 1992, in-nannu tagħha, li kien is-sub-direttarju tal-fond, kien kera l-fond lil Alfred Barbara *ai termini* tal-Kap. 69. Qalet ukoll li qabel il-konsolidazzjoni tal-utile dominju temporanju mad-dirett dominju temporanju f'idejn ir-rikorrenti, Alfred Barbara kien iħallas il-kera lill-ġenituri tagħha. Ix-xhud qalet li llum hija m'għandha x'taqsam xejn mal-fond għaliex huwa totalment proprjetà tar-rikorrenti, bil-kera titħallas direttament lilhom.

7. L-intimat **Alfred Barbara**, fl-*affidavit* tiegħu[8] qal li hu armel ta' tmenin sena, u jgħix waħdu fil-fond. Qal li l-fond kien ġie trasferit lilu b'titolu ta' ċens

[8] *A fol.* 68 tal-proċess.

temporanju, u ilu jgħix fih għal madwar ħamsin (50) sena. Qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem osserva l-liġi u ħa ħsieb iħallas il-kera. Qal li huwa m'għandux assi tiegħu u l-uniku introjtu tiegħu huwa l-ammont ta' €859 kull erba' ġimgħat, u għalhekk m'għandux minn fejn iħallas għall-kera ta' post ieħor.

8. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, il-Qorti kienet ħatret lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn is-17 ta' Marzu, 1992 u d-data preżenti. Il-Perit Borg Costanzi ppreżentat ir-relazzjoni tagħha fit-30 ta' Settembru, 2020[9], fejn spjegat li hija żammet aċċess fil-fond fl-14 u fl-24 ta' Settembru, 2020, fil-preżenza ta' wħud mill-partijiet. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond jikkonsisti f'*townhouse* żgħira fuq żewġ sulari bl-arja tagħha fi triq residenzjali u pedonali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li dan ma jinsabx fi stat strutturali tajjeb, u huwa nieqes minn manutenzjoni regolari. Il-Perit Borg Costanzi spjegat li hija għamlet eżerċizzju komparattiv sabiex tasal għall-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u għall-valur lokatizju tiegħu. Spjegat li l-valur tal-fond fis-suq liberu huwa ta' €120,000, filwaqt li l-valur lokatizju annwali tal-fond mis-17 ta' Marzu, 1992 sal-preżent, ivarja bejn €1,700 fis-sena 1997, għal €4,800 fis-sena 2020.

9. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2020 sar il-kontroeżami tar-rikorrenti Maria Pia sive Marian Galea[10], li qalet li sa fejn taf hi, l-intimat Alfred Barbara qatt ma talab biex il-konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi kkonvertita f'waħda perpetwa. Qalet li l-ammont ta' kera mħallsa mill-intimat baqgħet waħda kostanti minn dak iż-żmien. Ix-xhud qalet li l-kera dejjem ġiet aċċettata

[9] *A fol.* 77 tal-proċess.
[10] *A fol.* 99 tal-proċess.

mir-rikorrenti, ħlief fi żmien riċenti. Qalet ukoll li dawn kienu l-uniċi proċeduri legali li fetħu r-rikorrenti kontra l-intimat.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju kostituzzjonali bħala sidien tal-fond, li kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal żmien 99 sena mill-antenati tagħhom lil terzi. Matul il-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika, il-fond kien inkera lill-intimat Alfred Barbara, li oriġinarjament kien iħallas il-kera lill-enfitewti, u sussegwentement, wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika, beda jħallas il-kera lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti jgħidu li filwaqt li l-intimat Alfred Barbara ma ngħata l-ebda jedd ikompli fil-kirja tal-fond mingħand il-padrun dirett jew aħjar mingħand is-sidien tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, madanakollu l-inkwilin kellu jedd għall-protezzjoni permezz tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti hija li huma ma ngħataw l-ebda rimedju għall-fatt li huma sfaw spussessati mill-fond proprjetà tagħhom għal żmien indefinit, u dan minkejja li mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja saret konsolidazzjoni bejn l-utile dominju temporanju u d-dirett dominju temporanju, kif ukoll minħabba l-fatt li m'hemm l-ebda bilanċ u proporzjon bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet li ngħata l-inkwilin, li qiegħed iħallas kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti dak li huma jistgħu jipperċepixxu li kieku kellhom jikru l-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li minkejja l-emendi li ddaħħlu fil-liġi, huma għadhom qegħdin isofru minn inġustizzja minħabba fil-mod kif dan l-ammont ta' kera jista' jiġi awmentat skont il-liġi, jiġifieri kull tliet snin u skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Jgħidu li l-livell baxx ta' kera li qiegħed jitħallas mill-inkwilin, l-istat ta' inċertezza tagħhom dwar meta dan il-fond jista' jirriverti lura

fil-pussess tagħhom, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali għalihom, u ż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta meta mqabbel mal-kera perċepita minnhom, qegħdin iwasslu għal sitwazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea. Jgħidu wkoll li l-kontroll tal-ammont ta' kera li huma jistgħu jirċievu jammonta għal interferenza mal-jeddijiet tagħhom bħala sidien, u mhuwiex ġust li l-ammont ta' kera li huma jistgħu jirċievu jibqa' regolat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. In vista ta' dawn il-lanjanzi, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat fuq il-fond, qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif sanċiti bl-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni"), bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Konvenzjoni Ewropea" jew "il-KEDB"), u bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll rimedju effettiv għal dan il-ksur, b'talba speċifika għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond u għal-likwidazzjoni u l-ħlas lilhom tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom.

11. L-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 m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrenti huma tabilħaqq is-sidien tal-fond, kif jirriżulta kemm mill-provi dokumentarji esebiti minnhom kif ukoll mix-xhieda mogħtija minn Edwina Vassallo, li kkonfermaw li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux iressqu ilment bħal dak odjern b'riferiment għaż-żmien meta huma ma kinux għadhom saru sidien tal-fond. Qal ukoll li din l-azzjoni hija improponibbli taħt il-Kap. 69 f'każ li jinstab li ġiet

eżerċitata l-azzjoni taħt is-sub-inċiż (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. B'riferiment għal din l-eċċezzjoni, il-Qorti tirrileva li mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ampju li la l-enfitewti tal-fond u lanqas l-intimat Alfred Barbara *qua* inkwilin, ma ppruvaw jeżerċitaw il-jeddijiet li jagħtu s-sub-inċiżi (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u ħadd minnhom ma pprova jikkonverti t-titolu ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa. Għaldaqstant dawn l-eċċezzjonijiet preliminari ma jistħoqqilhomx li jiġu akkolti, għaliex mill-provi jirriżulta li mhumiex fondati.

12. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li sa fejn din l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tagħhom huma irriċevibbli *ai termini* tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u dan għaliex il-Kap. 69 kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962, u għalhekk din il-liġi ma tistax tkun suġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna stante li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss kontroll tal-użu ta' din il-proprjetà, li ma jammontax għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li dan huwa każ fejn l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, u l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. L-Avukat tal-Istat spjega li bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009, l-ammont ta' kera mhux ser jibqa' staġnat għal dejjem, imma ser jogħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, u bl-introduzzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-pożizzjoni tar-rikorrenti *qua* sidien ser tiġi imtejba. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li l-liġi inkwistjoni m'għandhiex tiġi evalwata fil-kuntest ta' akkwist tal-proprjetà għal skop ta' spekulazzjoni, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħti l-ebda dritt awtomatiku li xi ħadd jagħmel profitt mill-proprjetà. Żied

jgħid li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda trattament diskriminatorju tar-rikorrenti, u qal li f'każ li din il-Qorti ssib li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni dwar ksur tkun biżżejjed, u ma jkun hemm lok għal ebda rimedju ieħor.

13. Min-naħa tiegħu l-intimat Alfred Barbara eċċepixxa li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur fi proċeduri ta' din ix-xorta, u għalhekk għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Qal ukoll li f'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju straordinarju mingħajr ma ġie eżawrit ir-rimedju ordinarju li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom. L-intimat Barbara qal ukoll li min-naħa tiegħu huwa dejjem ħa ħsieb iħallas il-kera puntwalment, u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond teżorbita mill-kompetenza ta' din il-Qorti, għaliex wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69, din il-Qorti mhijiex il-forum kompetenti biex tiddeċiedi jekk l-intimat għandux jiġi żgumbrat mill-fond jew le.

14. Il-Qorti sejra tibda biex tevalwa l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat fil-kuntest tat-talbiet tar-rikorrenti.

L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

> "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-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

15. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, fejn inkiteb illi:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni."

16. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi milqugħa, b'riserva iżda għall-konsiderazzjonijiet l-oħra li sejra tagħmel il-Qorti aktar 'il quddiem.

17. Eċċezzjoni oħra sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri hija li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjonijiet bħal din peress li dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-użu tagħha mill-Istat. 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 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.

18. 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."

19. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], fejn ġie stabbilit illi:

> "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 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."

[11] 24.06.2016.

Tqis ukoll illi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> "Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4."

20. Il-Qorti sejra tagħmel riferiment ukoll għal dak deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-11 ta' Frar, 2015, fejn saru is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "... l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni, iżda hawnhekk ukoll in-natura tal-ksur li dwaru tqajjem l-ilment tiegħu siwi biex wieħed iqis jekk huwiex jew le l-każ li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja (**Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et *vs* Kummissarju tal-Artijiet; u Kost. 28.02.2005 fil-kawża fl-ismijiet Attilio Ghigo *vs* Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et**, fost oħrajn) allura waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (ara b'eżempju, Kost. 28.12.2001, fil-kawża fl-ismijiet **Cachia *vs* Avukat Ġenerali et**, (Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'eżempju **Q.E.D.B. 5.4.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et *vs* Malta** (Applik. Nru. 15091/06), u **Q.E.D.B. 5.4.2011** fil-kawża fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq *vs* Malta** (Applik. Nru. 26771/07). Illi l-Qorti m'għandha l-ebda dubju li għalkemm il-kirja miftiehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħolqot il-kirja *ex lege* mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sal-lum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-Liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda

qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati."

21. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex il-liġi li qiegħda tiġi attakkata hija waħda li tfittex li tikkontrolla l-użu li jista' jsir mill-proprjetà, u mhux it-teħid forzuż 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 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.

22. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"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."

23. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[12], b'riferiment għal dan l-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*

[12] 07.04.2005.

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."

24. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[13], il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"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)."

25. Fis-sentenza 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

[13] 30.07.2015.

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 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."

26. 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."

27. Il-Qorti kompliet tispjega għaliex is-sidien sfaw imqegħda f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

"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-rikorrent 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."

28. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu jsofru minn kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti qua sidien jistgħu jirċievu mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali ta' protezzjoni ta' proprjetà privata, partikolarment f'sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti bħala sidien ma kinux involuti fid-deċiżjoni li l-fond jingħata b'titolu ta' kera lill-intimat Alfred Barbara. Inħolqot

sitwazzjoni tali fejn għal diversi snin ir-rikorrenti kienu mistennija jġorru waħedhom il-piż soċjali ta' kirja protetta, sabiex l-intimat ma jsibx ruħu f'sitwazzjoni fejn ma jkollux saqaf fuq rasu, u r-rikorrenti għamlu dan bi proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat. Min-naħa l-waħda l-Istat ħa ħsieb jilleġiżla rigward il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, imma naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, bir-riżultat li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interessi soċjali tal-pajjiż 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 b'mod xieraq għal dan.

29. Il-Qorti tosserva li fil-premessi tar-rikors promutur u fit-talbiet tar-rikorrenti, dawn jilmentaw minn ksur ta' artikoli oħra tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mbagħad jonqsu milli japprofondixxu aktar jew iressqu provi dwarhom. Il-Qorti hawnhekk qiegħda tagħmel riferiment għall-allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tqis li bid-dispożizzjonijiet in eżami tal-Kap. 69, ir-rikorrenti mhumiex jiġu diskriminati bil-mod kif indikat fil-Konvenzjoni, għaliex is-sitwazzjoni tagħhom hija identika għal dik ta' ħafna sidien oħra li lkoll jinsabu milquta bl-applikazzjoni ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u mhumiex jirċievu trattament differenti minnhom. Għaldaqstant din il-parti tat-talba tar-rikorrenti sejra tiġi miċħuda.

30. Anki l-Qorti Ewropea ippronunzjat ruħha dwar din il-materja f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn qalet:

> "*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."

31. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €248 fis-sena rivedibbli kull tliet snin, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, fejn il-kera skont il-valuri tas-suq kienet tvarja bejn €1,700 fis-sena 1992 u €4,800 fl-2020. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju xieraq 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. Fil-fehma tal-Qorti, ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom għamlu stima pjuttost konservattiva, fejn ikkalkulaw li b'kollox huma tilfu madwar €65,000 f'kirjiet tul dawn is-snin kollha. Il-Qorti kkomputat it-telf bejn l-1992 u l-preżent f'ammont li jeċċedi d-disgħin elf Euro (€90,000), u għalhekk ċertament li għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf finanzjarju soffert mir-rikorrenti. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], 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

[14] 29.04.2016.

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 ....".

32. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et** mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2019, din il-Qorti diversament preseduta, qalet:

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

33. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs* Avukat Ġenerali et** mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, 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."

34. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti f'din il-kawża, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom mis-sena 1992 'l hawn, il-fatt li ma kinux huma li daħlu fi ftehim lokatizju mal-intimat, il-fatt li l-vjolazzjoni subita minnhom hija riżultat ta' liġijiet li ddaħħlu fis-seħħ b'intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, l-inċertezza li għadha tippersisti rigward meta r-rikorrenti jistgħu jieħdu l-fond lura, u l-fatt li għandu jkun hemm kumpens morali u materjali għal dawn il-leżjonijiet.

35. 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 hawnhekk si tratta ta' 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, ir-rikorrenti kienu jdaħħlu madwar disgħin elf Euro (€90,000) f'kirjiet aktar milli fil-fatt daħħlu. Għal diversi snin ukoll, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tiġi rranġata fir-rigward tas-sidien tal-proprjetajiet.

36. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrent 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 wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

37. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tletin elf Euro (€30,000) 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-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

38. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jingħataw rimedju li jkun jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-intimat mill-fond. Din il-Qorti kif komposta u anki kif diversament preseduta, diġà ppronunzjat ruħha diversi drabi dwar din il-materja. Hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza tat-12 ta' Lulju, 2019, fl-ismijiet **Louis Apap Bologna *vs.* Calcedonio Ciantar et**, fejn il-Qorti rrevokat l-ordni ta' żgumbrament mogħtija preċedentement minn din il-Qorti diversament preseduta, wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonjiet:

> "Il-Qorti tosserva li, minkejja li din il-Qorti għandha s-setgħa legali li tagħti kull rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni u tagħti kumpens adegwat, kif dejjem irriteniet, hi tal-fehma li huwa opportun li tali talba għall-iżgumbrament għandha tiġi eżaminata, mhux quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, iżda quddiem qorti jew bord appożitu li tipprovdi għalihom il-liġi ordinarja, u tiġi eżaminata quddiem dik il-qorti/dak il-bord fid-dawl tar-rimedju mogħti f'dan il-ġudizzju konsistenti fid-diżapplikazzjoni tal-liġijiet tal-kera fuq indikati u fid-dikjarazzjoni li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma jibqax ikollha effett fil-liġi. L-istess jingħad għal talba tas-sid għal tmiem ta' kirja. F'dan is-sens din il-Qorti taqbel mal-intimata Awtorità tad-Djar – iżda kif spjegat aktar 'il fuq f'dan il-paragrafu mhux għar-raġuni li qorti ta' kompetenza kostituzzjonali m'għandhiex il-kompetenza neċessarja, liema talba għal żgumbrament u/jew terminazzjoni ta' kirja għandha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ l-Ewwel Qorti kellha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba tar-rikorrenti. Hawn il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella *vs* Henry Azzopardi et:**
>
> > "Dan ma jfissirx illi din il-Qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-Qorti. Li qiegħda tgħid il-Qorti huwa biss illi f'kawża għall-iżgumbrament tal-konvenuti Azzopardi quddiem il-Qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistgħu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap. 158 għad-difiża tagħhom."
>
> Ġialadarba din il-Qorti tqis li talba għal ordni ta' żgumbrament ma għandhiex tiġi deċiża fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali li huma intiżi sabiex jiġi deċiż jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali ta' ċittadin, dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat l-iżgumbrament għandha tiġi revokata."

39. Dan ir-raġunament ġie replikat f'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru, 2020, fl-ismijiet **Joseph Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali et**, fejn il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Fis-sentenza **Portanier *vs* Malta,** tas-27 ta' Awwissu, 2019, il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem għamlitha ċara li:
>
> > *"The Court cannot but note that while an actual eviction would surely cause some distress to the tenant, who is also the holder of certain rights under the Convention, it would be for the Government to relocate such a tenant if necessary. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for Convention violations, thereby protecting the victim (in this case the owners) from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent (see, mutatis mutandis, Apap Bologna, cited above, §87)."*
>
> Madanakollu, f'kawża ta' din ix-xorta, id-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrenti u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat u mhux il-privat. Il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' iktar ifittex rifuġju f'liġi jew parti minn liġi li ma jkollhiex aktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319)."

40. In vista ta' dawn l-insenjamenti, din il-Qorti tqis li t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond m'għandhiex tiġi milqugħa, partikolarment għaliex ir-rikorrenti jistgħu, jekk iridu, jitolbu li jingħataw dan ir-rimedju quddiem il-Bord. Madanakollu din il-Qorti qiegħda tiddikjara li l-intimat Alfred Barbara m'għandux jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 sabiex jibqa' fil-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ladarba ġie deċiż li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Alfred Barbara;**

2) **Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati minnu;**

3) **Tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, senjatament il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alfred Barbara għall-fond 42, Triq San Mikiel, Bormla u b'hekk qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

4) **Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni *ai termini* tal-liġi;**

5) **Tiffissa s-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf Euro (€33,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-**

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

6) **Tiddikjara li l-intimat Alfred Barbara m'għandux jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' fil-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;**

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 kwantu għal ħamsa minn sitta (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat u wieħed minn sitta (1/6) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur