l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu jsofru minn kontrolli fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien jistgħu jirċievu mill-kiri tal-fond, anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond –tali kontrolli jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata –it-tħaddim ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi fisser ukoll li għal diversi snin, ir-rikorrenti kienu mistennija li jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħhom, mingħajr ebda għajnuna finanzjarja mill-Istat biex jagħmlu dan –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

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 189/2019 LM

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

vs.

Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat[1]

Edward Calleja (K.I. 71176M) u Isabel Cristina Calleja Paez Medina (K.I. 359518L) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Settembru, 2019 mir-rikorrenti **t-Tabiba Dottor Anna Busuttil** u **Joseph Zammit (Karti tal-Identità Numru 272656M u 546444M rispettivament),** fejn issottomettew dan li ġej:

[1] Żieda awtorizzata b'digriet tal-20 ta' Jannar, 2020.

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **35 gia 46, 'Freesia' gia 'Heliathus', 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"**, il-mejjet 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 b'avviż nru. 385/88, li kopja tagħha ser tiġi esebita matul it-trattazzjoni tal-kawża.*

v. *Illi b'konċessjoni enfitewtika temporanja tal-15 ta' April, 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C"**, il-mejta ġenituri tar-rikorrenti kkonċedew lil Stephen u Nathalie Ciancio l-fond imsemmi b'ċens annwu u temporanju ta' tmenin lira (LM80.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem mill-1 ta' April, 1987, u dan għal wieħed u għoxrin (21) sena.*

vi. *Illi b'kuntratt tat-8 ta' Lulju, 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**, Edward Calleja u Odette Taliana akkwistaw l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija.*

vii. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-**31 ta' Marzu, 2008** u fil-post in kwistjoni llum jabitaw l-intimati Edward Calleja u martu Cristina Calleja Paez Medina, li peress li Edward Calleja kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilu d-dritt biex jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li kellha tkun LM160 ekwivalenti għal €372.70 u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena* ai termini *tal-Att XXIII tal-1979.*

viii. *Illi bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' April, 2013 l-kera għoliet għal €411.97 u reġa' għoliet fl-1 ta' April, 2016 u fl-1 ta' April, 2019, u dan a tenur tal-Liġi.*

ix. *Illi l-intimati Calleja 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, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Calleja stante li Edward Calleja kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarji u l-enfitewta.*

x. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti fuq parir 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 għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-*fair rent *kien illi jikkonċeduh lill-mejjet żewġ l-intimata Mizzi* (sic!) *b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.*

xii. *Illi l-antekawża tar-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 aktar 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 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 minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' porprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Calleja.*

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 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 inkwilina intimata Calleja.*

xvi. *Illi r-rikorrenti 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 ngħatat **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 jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non-pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi* 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 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 l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però tippretendi li nel frattemp hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji* ai termini *wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawża 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 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Edward Calleja (K.I. 71176M) u Isabel Cristina Calleja Paez Medina (K.I. 359518M) u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 35 gia 46, 'Freesia' ġia 'Heliathius', Triq il-Belt Valletta, Paola proprjetà tagħhom.***

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 35 gia 46, 'Freesia' ġia 'Heliathius', 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 kreawx 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 u ai termini tal-Liġi.***

V. ***Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u*** **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 fit-28 ta' Ottubru, 2019, fejn eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 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-proprjetà 35, 'Fressia', Triq il-Belt Valletta, Paola, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

Illi l-esponent qiegħed jirrespinġi bħala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu 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 kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan stante f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli 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 *u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

3. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità 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 fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, 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-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu 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;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet 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 u għandu marġni ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

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

8. *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 ma hemm l-ebda dubju li l-miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi u sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kundizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi 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 qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali*

leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

11. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn 1 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009.) rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."</u> *<u>(fn. 2 Enfasi tal-esponent.)</u>*

12. *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument 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 u mill-ħtieġa oċjali ta' dawk il-miżuri;*

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq 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;*

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

15. *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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie 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." *(fn. 3 Amato Gauci vs Malta paragrafu 55.)*

    Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandhom il-possibilità li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

16. 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-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat illi l-intimati Calleja baqgħu kontumaċi f'dawn il-proċeduri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Jannar, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

<u>Provi u riżultanzi</u>

3. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 1981 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard[2], li permezz tiegħu t-Tabib Raymond Busuttil akkwista n-nofs indiviż tad-dirett dominju

[2] *A fol.* 7 tal-proċess.

temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv għall-kumplament tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u l-proprjetà assoluta wara t-terminazzjoni ta' din il-konċessjoni, tad-dar numru 46, bl-isem 'Heliathius', Triq il-Belt Valletta, Paola (minn issa 'l quddiem "il-fond"). Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt ta' separazzjoni personali tat-3 ta' Lulju, 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, bejn it-Tabib Dottor Raymond Busuttil u t-Tabiba Dottor Anna Busuttil, permezz ta' liema n-nofs indiviż tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie assenjat lil Dottor Anna Busuttil. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tal-15 ta' April, 1987 fl-atti tan-Nutar George Cassar[3], li permezz tiegħu Joseph Zammit għan-nom ta' ommu Ersilia Zammit u ta' Lawrence Balzan, missier ir-rikorrenti l-oħra fil-kawża, ikkonċeda favur Stephen Ciancio u Nathalie Mallia l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ħamsa u għoxrin sena, biċ-ċens temporanju ta' tmenin Lira Maltin (LM80) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kuntratt tat-8 ta' Lulju, 1998 fl-atti tan-Nutar Isabelle Gonzi[4], bejn min-naħa waħda Nathalie Ciancio bħala venditriċi u Edward Calleja u Odette Taliana, *qua* kompraturi, li bis-saħħa tiegħu sar il-bejgħ u t-trasferiment tal-utile dominju temporanju għaż-żmien rimanenti minn 21 sena, tal-konċessjoni enfitewtika temporanja li bdiet fl-1 ta' April, 1987, fuq il-*maisonette* numru 46, 'Freesia', Triq il-Belt Valletta, Paola, kif suġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' LM80 fis-sena.

4. Ir-rikorrenti **Dottor Anna Busuttil** fl-*affidavit* tagħha[5] spjegat li hi u l-kuġin tagħha Joseph Zammit huma proprjetarji tal-fond. Qalet li Joseph Zammit huwa s-sid tan-nofs indiviż li kien jappartjeni lid-defunta ommu Ersilia Zammit.

[3] *A fol.* 15 tal-proċess.
[4] *A fol.* 29 tal-proċess.
[5] *A fol.* 40 tal-proċess.

Ix-xhud spjegat li Ersilia Zammit mietet intestata, u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva favur l-uniku tifel tagħha Joseph, rikorrent f'dawn il-proċeduri. Spjegat ukoll li Ersilia Zammit tiġi oħt missierha Lawrence Balzan, u li flimkien dawn kienu wirtu l-fond mingħand ommhom Maria Concetta Balzan. Ix-xhud spjegat li missierha Lawrence Balzan kien biegħ in-nofs indiviż tiegħu ta' dan il-fond lilha u lil dak li kien ir-raġel tagħha Dottor Raymond Busuttil permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard. Wara s-separazzjoni tagħha minn ma' żewġha, in-nofs indiviż ta' dan il-fond ġie assenjat lilha b'kuntratt tat-3 ta' Lulju, 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha. Ir-rikorrenti spjegat li b'kuntratt tal-15 ta' April, 1987 kuġinuha Joseph Zammit għan-nom ta' ommu Ersilia Zammit u ta' missierha Lawrence Balzan, kien kkonċeda l-imsemmi fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Stephen u lil Nathalie Ciancio, għal perijodu ta' 21 sena, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM80 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Kompliet tgħid li b'kuntratt ieħor tat-8 ta' Lulju, 1998 fl-atti tan-Nutar Isabelle Gonzi, Edward Calleja u Odette Taliana akkwistaw l-utile dominju temporanju tal-fond għaż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja. Ir-rikorrenti spjegat li minkejja li l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Marzu, 2008, il-fond baqa' okkupat minn Edward Calleja u minn martu Cristina Calleja Paez Medina, u dan bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u dan stante li Edward Calleja kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond inkwistjoni. Qalet li bis-saħħa ta' din il-liġi, Calleja ngħata d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera sad-doppju ta' LM160 (€372.70), li tista' togħla darba kull ħmistax-il sena. Żiedet tgħid li wara l-emendi li ddaħħlu bl-Att X tal-2009, il-kera għoliet għal €411.97 fl-1 ta' April, 2013, u reġgħet għoliet ukoll fl-1 ta' April, 2016 u fl-1 ta' April, 2019. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, jiġifieri wara l-25 ta' Novembru 2003,

sal-31 ta' Diċembru 2018, il-jeddijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti sfaw leżi għaliex huma ma rċevewx kumpens adegwat skont is-suq għall-proprjetà tagħhom, u dan minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li l-intimati Calleja u Calleja Paez Medina qegħdin iħallsu kera irriżorja għall-fond inkwistjoni u dan b'mod abbużiv u illegali, għaliex l-Att XXIII tal-1979 ta protezzjoni mhux mistħoqqa lilhom minkejja l-ftehim li kien hemm bejn id-direttarji u l-enfitewti. Ir-rikorrenti spjegat li missierha u zijitha kienu ħadu parir legali biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa, u għalhekk ma kellhomx triq oħra għajr li jikkonċedu l-fond imsemmi b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Ir-rikorrenti qalet li l-fond la kien dekontrollat u lanqas dekontrollabbli, u għalhekk apparti li l-fond seta' jiġi rekwiżizzjonat, kien ukoll suġġett għall-impożizzjoni tal-*fair rent,* li hija r-rata ta' kera marbuta mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914. Ir-rikorrenti qalet li l-uniku mod kif missierha u zijitha setgħu jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-*fair rent,* kien billi jikkonċeduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlu. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li hi u r-rikorrent l-ieħor ilhom imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u huma qatt ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid ta' dan il-fond b'mod sfurzat. Qalet ukoll li l-uniku kumpens li huma rċevew f'dawn is-snin kien fil-forma ta' kera awmentata skont ir-rata tal-inflazzjoni, u dan meta l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq kien ferm ogħla mill-kera annwali kif determinata mil-liġi. Ir-rikorrenti qalet li minkejja l-emendi tal-2009 u dawk introdotti bl-Att XXVII tal-2018, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti xorta baqgħu jiġu miksura minħabba n-nuqqas ta' proporzjon bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini. Qalet li l-pretensjoni tar-rikorrenti għal-leżjonijiet sofferti minnhom, hija kemm għal danni pekunarji, kif ukoll għal danni non-pekunjarji, f'ammont sodisfaċenti għat-telf tagħhom. Ir-rikorrenti

qalet li r-rikorrenti ħallsu aktar f'taxxa fuq il-fond milli daħħlu flus f'kirjiet. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tat-taxxa ta' suċċessjoni li tħallset minnhom in segwitu għall-mewt tal-ġenituri tagħhom, flimkien ma' kopja taċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* li jiddikjara li l-fond inkwistjoni mhux dekontrollat.

5. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Godwin P. Abela** bħala espert tekniku ġudizzjarju sabiex jaċċedi fil-fond u jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq bejn il-31 ta' Marzu, 2008 u l-31 ta' Diċembru, 2018, għal perijodi ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Godwin P. Abela ppreżenta r-rapport tiegħu fid-29 ta' Settembru, 2020, fejn spjega li huwa aċċeda fil-fond inkwistjoni fit-22 ta' Settembru, 2020. Qal li l-fond inkwistjoni jġib l-indirizz numru 35, Triq il-Belt Valletta, Raħal Ġdid, u jikkonsisti f'dar ta' żewġ sulari bl-arja sovrapposta. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li ż-żona fejn jinsab dan il-fond għandha għoli permissibbli ta' żvilupp ta' tliet sulari u *basement,* li jfisser illi żvilupp potenzjali jippermetti żieda ta' żewġ sulari oħra fuq il-fond eżistenti. Fil-fehma tal-Perit Abela, dan il-fond għandu l-valur ta' €375,000, li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-valur lokatizju tiegħu għas-snin 2008 sa 2018 huma ta' €5,950 fis-sena bejn l-2008 u l-2013, €8,050 fis-sena bejn l-2013 u l-2018 u €13,000 fis-sena wara l-2018.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

6. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni għaliex meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni fil-31 ta' Marzu, 2008, l-intimati Calleja kellhom jedd jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera, ladarba l-

intimat Edward Calleja huwa ċittadin Malti u kien qiegħed jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza tiegħu. Il-kera li kienet titħallas mill-intimati wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, kienet regolata *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u l-intimati Calleja ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera li ma teċċedix id-doppju taċ-ċens li kienu jħallsu qabel l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, u setgħet togħla biss wara ħmistax-il sena. Fil-fatt il-kera ġiet riveduta għal €411.97 fl-1 ta' April, 2013, u baqgħet tiżdied kull tliet snin, skont it-termini tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex fil-fehma tagħhom il-kera imposta fuqhom għas-snin ta' wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-2013, kienet waħda irriżorja u leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Ir-rikorrenti spjegaw li fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni, l-ante-kawża tagħhom ma kellhomx għażla oħra għajr li jikkonċedu l-fond b'dan il-mod, peress li l-fond ma kienx dekontrollat u għalhekk huma riedu jipproteġuh mir-rekwiżizzjoni u mill-impożizzjoni tal-*fair rent,* jiġifieri r-rata ta' kera li kienet meqjusa aċċettabbli u ġusta 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 inħoloq 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, u dan għaliex huma sejrin jiftħu proċeduri kontra l-intimati Calleja quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għalkemm insistew li għandhom jedd għal danni pekunjarji u non-pekunjarji għal-leżjonijiet sofferti minnhom bejn l-2008 u l-2018.

7. 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, il-kuntratt ta' separazzjoni personali li permezz tiegħu s-sehem ta' Dr Raymond Busuttil minn din id-dar ġie trasferit lil Dr Anna Busuttil, u l-mewt ta' Ersilia Zammit li fissret li s-sehem tagħha minn din il-proprjetà ddevolva fuq binha Joseph Zammit, ir-rikorrent f'dawn il-proċeduri. M'hemm l-ebda dubju għalhekk li r-rikorrenti huma verament is-sidien tal-fond.

8. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li din il-Qorti trid tevalwa r-reġim legali applikabbli għal din is-sitwazzjoni fl-intier tiegħu, partikolarment fid-dawl tal-emendi li ddaħħlu fl-2018. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti sabiex jiġi dikjarat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, huma 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, imma 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-intimat 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, għaliex 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 klassifikat 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. 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-possibilità li jieħdu l-proprjetà lura. Finalment l-Avukat tal-Istat qal 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.

9. 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-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu tal-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.

10. 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."

11. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[6]:

"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."

12. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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."

13. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[7], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll intqal:

[6] 24.06.2016.
[7] 07.04.2005.

"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."

14. Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[8], intqal 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).

[8] 30.07.2015.

15. 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 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."

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[9], il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kif diversament preseduta, għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

> "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

[9] 27.02.2020.

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."

17. Il-Qorti fis-sentenza msemmija kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn 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-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 l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

18. Fuq l-iskorta ta' dawn l-insenjamenti u ta' 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 tal-fond, anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. 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' lokazzjoni lill-intimati Calleja, u għamlu remota u inċerta l-possibilità li s-sidien tal-fond jirriprendu pussess tal-fond tagħhom. It-tħaddim ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi fisser ukoll li għal diversi snin, ir-rikorrenti kienu mistennija li jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali b'din il-proprjetà, mingħajr ebda għajnuna finanzjarja mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' dispożizzjonijiet fil-liġi bħalma huwa l-artikolu 12 tal-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati Calleja jkunu protetti fid-dar li huma qiesu li hija r-residenza ordinarja tagħhom għal dawn l-aħħar 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.

19. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* 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."

20. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm 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 r-rikorrenti setgħu jirċievu fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti attwalment daħħlu sal-31 ta' Diċembru, 2018.

<u>Il-ħlas ta' kumpens</u>

21. Il-Qorti, apparti li tippronunzja ruħha dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, trid ukoll tipprovdilhom lir-rikorrent rimedju xieraq għal dak li huwa kumpens, jekk tkun tathom raġun fil-mertu. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], il-Qorti Kostituzzjonali

[10] 29.04.2016.

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 ...."

22. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

23. Fil-każ odjern il-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-AIC Godwin P. Abela fir-rapport tiegħu wasal għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà jiżboq bil-bosta l-kera li tħallset mill-intimati Calleja bejn id-data meta skada ċ-ċens temporanju tal-fond fil-31 ta' Marzu, 2008 u l-31 ta' Diċembru, 2018, u għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti tilfu ammont sostanzjali ta' introjtu li setgħu jirċievu li kieku setgħu jikru l-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

[11] 27.06.2019.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], inkiteb mill-Qorti Kostituzzjonali illi,

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

25. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja 'l quddiem, jiġifieri wara l-31 ta' Marzu, 2008, sal-31 ta' Diċembru, 2018, riżultat tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Calleja f'dan il-perijodu 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 riżultat tal-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti; l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet; l-inċertezza li għandhom ir-rikorrenti dwar meta ser ikunu jistgħu jieħdu l-fond tagħhom lura; u l-fatt li għandu jingħata kumpens morali u materjali għal dawn il-leżjonijiet.

26. 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 dawn huma danni li għandhom 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

[12] 30.09.2016.

jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' €5,950 kull sena fis-snin bejn l-2008 u l-2013, €8,050 bejn l-2013 u l-2018 u €13,000 fl-2018 – total ta' madwar €83,000, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew kera li kienet ferm inqas minn dawn l-ammonti, stante li l-kera li kienu qegħdin jirċievu għal dawn is-snin kollha kienet tammonta biss għal ftit mijiet fis-sena. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet tiġi rranġata.

27. 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.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u tletin elf Euro (€32,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti tul is-snin imsemmija. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>Decide</u>

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 Calleja u rrendew diffiċli u inċert li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 35, gia 46, 'Freesia', gia 'Heliathus', Triq il-Belt Valletta, Paola, proprjetà tar-rikorrenti;

3) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 35 gia 46, 'Freesia' gia 'Heliathus', Triq il-Belt Valletta, Paola, bi vjolazzjoni tal-artiklu 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 għad-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' ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju 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