*b'konsegwenza tal-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u s-sidien spiċċaw fl-inċertezza li ma jafux meta ser ikunu jistgħu jieħdu l-fond tagħhom lura, u ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens – l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġiżlattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrenti*

MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF
## LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Ġunju, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 65/2019 LM

**Vincent John Rizzo (K.I. 469750M); Philip Edwin Rizzo (K.I. 678151M); u Anne Farrugia (K.I. 541654M)**

**vs.**

**Avukat tal-Istat[1]; Edward Maggi (K.I. 425353M); u Natalia Maggi (K.I. 130055M)**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-25 ta' April, 2019 mir-rikorrenti **Vincent John Rizzo (K.I. 469750M), Philip Edwin Rizzo (K.I. 678151M)** u **Anne**

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-13 ta' Jannar, 2020.

**Farrugia (K.I. 541654M)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru* ***61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan****, li huma akkwistaw mingħand il-mejta zija tagħhom Maria Dolores sive Doris Pace, armla minn Alfredo Pace.*
2. *Illi Alfredo Pace, li kien il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni stante li kien akkwista l-istess permezz ta' żewġ diviżjonijiet ippubblikati fit-18 ta' Settembru, 1943 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio DeBono u tal-20 ta' Diċembru, 1943 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, miet fit-3 ta' Settembru, 1981 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq martu Maria Dolores sive Doris Pace b'testment tal-25 ta' Frar, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument A'****.*
3. *Illi l-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace mietet nhar is-26 ta' Frar, 1994 u l-wirt tagħha ddevolva bit-testment tagħha tat-22 ta' Ġunju, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument B'*** *fejn hija nnominat bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti odjerni.*
4. *Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni* causa mortis *tat-23 ta' Awwissu, 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***'Dokument C'****, minn fejn jirriżulta li tħallset it-taxxa* causa mortis.
5. *Illi permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Marzu, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, Alfredo Pace kien ta b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil Natalia Maggi née Portelli għal 21 sena il-fond 61, Cannes, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan u dan versu s-sub ċens annwu u temporanju ta' LM320 pagabbli bit-tliet xhur bil-quddiem, b'dan illi sat-18 ta' Marzu, 1986 iċ-ċens kellu jkun LM160 fis-sena, sat-18 ta' Marzu, 1993 LM240 fis-sena, u sat-18 ta' Marzu, 2000 LM320 fis-sena, kopja ta' liema kuntratt qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***'Dokument D'****.*
6. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-18 ta' Marzu tal-2000 u l-intimati peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun LM640 u dan sat-18 ta' Marzu, 2013 wara liema perijodu l-kera kellha togħla għal €2,036.74 fis-sena u reġa' kellu jiżdied fit-18 ta' Marzu, 2016 ammontanti għal €2,094.03 fis-sena u tibqa' tiżdied skont ir-rata ta' inflazzjoni* ai termini *tal-Att X tal-2009 u terġa' tiżdied fit-18 ta' Marzu, 2019.*
7. *Illi preżentement l-intimati Maggi qed iħallsu kera ta' €2,094.03 fis-sena u dan b'mod abbużiv u illegali stante li l-ftehim ma' Natalia Portelli illum Maggi, kien illi*

*wara li jagħlaq il-perijodu enfitewtiku temporanju, il-fond jirritorna vakanti lis-sid, ħaġa li ma saritx stante illi ppretendew li huma protetti taħt l-Att XXIII tal-1979.*

8. *Illi l-fond in kwistjoni kien inbena wara l-Gwerra u b'hekk ma kienx fond dekontrollabbli kif jirriżulta mid-***'Dokument E'*** hawn anness stante li meta daħal* in vigore *l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien mikri u ma kienx okkupat mis-sidien u għalhekk l-unika mod kif l-antekawża tal-atturi setgħu jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u mid-disposizzjonijiet tal-*fair rent, *ossia d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 u konsegwentement minn teħid sfurzat għax altrimenti kienu japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-*fair rent *a tenur tal-artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema* fair rent *a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu, 1914.*
9. *Illi għalhekk huma kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja bil-ftehim illi fit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tas-sid.*
10. *Illi bl-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, il-protezzjoni li kellu s-sid rigwardanti dan il-fond ossia mir-rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni sfurzata u perpetwa tul il-ħajja tal-intimati ġie leż stante illi l-intimati ingħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'żieda fil-kera mhux skont il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq u dan stante li l-intimati Maggi huma u kienu ċittadini Maltin fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u kienu jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.*
11. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti tal-istess fond, wara t-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika li kienet tagħlaq fit-18 ta' Marzu, 2000 u 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' €2,036.74 fis-sena u minkejja li llum għadhom jirċievu €2,094.03 fis-sena li jitħallsu mill-intimati Maggi, liema kera bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti-kostituzzjonali għax ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.*
12. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawża tar-rikorrenti, mill-proprjetà tiegħu minkejja li huwa ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjetà tar-rikorrenti u qabilhom tal-antekawża minnhom, 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 Maggi.*

13. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost u sfurzat fuqhom 'landlord/tenant relationship' u fil-verità dan l-aġir huwa esproprjazzjoni* de facto *u indubbjament ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża* ***'Fleri Soler & Camilleri vs Malta' deċiża fis-26 ta' Diċembru, 2006 u 'Gerald Montanaro Gauci vs Malta', deċiża fit-30 ta' Awwissu, 2016.***
14. *Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal* disproportionate burden.
15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li jirrigwardaw 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 privat 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 ta' 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****.*
16. *Illi fil-kawża surriferita* ***'Fleri Soler & Camilleri vs Malta'****, il-Qorti qalet,* 'Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the 'general interest', but there must also be a '**reasonable relation of proportionality**' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a '**fair balance**' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."
17. *Illi fil-każ* de quo *ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance *jew* a reasonable relation of proportionality.

18. *Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*
19. *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 għandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea.*
20. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża **Albert Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018** u **Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.***
21. *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 jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji* ai termini *tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

***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 l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12(7) 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 Maggi għall-fond 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;***

***(ii) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.***

***(iii)*** ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni*** **ai termini** ***tal-Konvenzjoni Ewropea.***

***(iv)*** ***Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-liġi u*** **ai termini** ***tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

***(v)*** ***Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-liġi u*** **ai termini** ***tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

***Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' April, 2019 li kopja legali tagħha qed tiġi hawn esebita u mmarkata bħala 'Dokument F' 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' Mejju, 2019, li biha eċċepixxa:

*Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat:*

1. *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 kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni;*

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

3. *Illi l-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli għall-każ odjern u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każijiet fejn l-enfitewsi temporanja tkun skadiet qabel il-21 ta' Ġunju, 1979 iżda f'dik id-data l-inkwilin jew l-enfitewta jkun għadu jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Dan mhuwiex il-każ hawnhekk u dan peress illi fil-każ odjern l-enfitewsi skadiet fit-18 ta' Marzu, 2000;*

4. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent 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-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-enfitewta jiġi protett u li jiġi stabbilit bilanċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f'sitwazzjoni fejn is-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;*

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

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., Jmeas and others judgment of 21 February, 1986, Series A no 98) the

leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and Others** Eur Court, H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."

*Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan taħt kondizzjonijiet 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 klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.*

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq 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-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tiġi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tiġi żviluppata proprjetà residenzjali ma' valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Maltav*** *(fn. 1 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet 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>; (*fn. 2 Enfasi tal-esponent)*

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

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

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel 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-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawn il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy im, namely the social protection of the tenants"*(fn. 3 Amato Gauci vs Malta, paragrafu 55)*;

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-rikorrenti, 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.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Edward Maggi (K.I. 425353M)** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Maggi"), li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Mejju, 2019, fejn eċċepixxa:

1. *Illi in linea preliminari qiegħed jiġi dikjarat li din ir-risposta ġiet ippreżentata bil-ġurament minħabba n-natura tar-rikors promotorju li intuża mir-rikorrenti sabiex jistitwixxi dawn il-proċeduri, anke jekk il-liġi ma titlobx li rikors promotorju f'dawn it-tip ta' proċeduri jkun wieħed ġuramentat;*

2. *Illi in linea preliminarja, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha fit-termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan billi r-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar mertu bbażat fuq l-istess premessi liema proċeduri għadhom pendenti;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti għandha tissoprassjedi sakemm jiġu determinati l-proċeduri ppreżentati mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ismijiet b'rikors numru 87/2019FDP u dan billi t-talbiet imressqa mir-rikorrenti f'dawk il-proċeduri għandhom effett fuq it-talbiet imressqa mir-rikorrenti fil-proċeduri odjerni;*

4. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

5. *Illi l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan billi t-talbiet kif dedotti fir-rikors promotorju ma jindirizzawx responsabbilità legali jew ġuridika tiegħu iżda jindirizzaw liġijiet ta' Malta għal liema jirrispondi l-Avukat Ġenerali u inoltre t-talbiet tar-rikorrenti huma limitati fil-konfront tal-intimat Avukat Ġenerali;*

6. *Illi l-artikolu 12(7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għal każ in kwistjoni u dan billi l-konċessjoni sub-enfitewtika in kwistjoni ma skadietx qabel il-21 ta' Ġunju, 1979 iżda skadiet fit-18 ta' Marzu, 2000, u għalhekk l-ewwel talba imressqa mir-rikorrenti għandha tiġi miċħuda in kwantu din qiegħda titlob li l-artikolu 12(7) tal-Kapitolu 158 jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;*

7. *Illi inoltre l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha ukoll tiġi miċħuda in kwantu anke jekk l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta japplika għal konċessjoni sub-enfitewtika in kwistjoni tali liġi ma tirrendihiex impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom iżda tikkontrolla l-użu tal-proprjetà in kwistjoni liema użu jibqa' dejjem suġġġett għal dawk iċ-ċirkostanzi li fil-liġi huma ċari u li taħthom il-proprjetà in kwistjoni tirritorna lura lir-rikorrenti;*

8. *Illi in kwantu t-tieni talba tar-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti protetti b'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din it-talba għandha tiġi miċħuda u dan billi l-artikolu in kwistjoni tagħti protezzjoni għal teħid tal-proprjetà u mhux minn miżuri ta' kontroll ta' proprjetà;*

9. *Illi in kwantu t-tieni talba tar-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti protetti b'artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea din it-talba għandha tiġi miċħuda għaliex il-miżura ta' kontroll li fuqha hija bbażata tali lanjanza tilħaq dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku;*

10. *Illi l-esponent ma wettaq l-ebda aġir abbużiv jew illegali u dan stante li t-titolu tiegħu huwa wieħed skont il-liġi u qiegħed jiġi eżerċitat fil-parametri tal-liġi u għalhekk huma skorretti r-rikorrenti meta jippremettu li l-esponent qiegħed iħallas il-kera b'mod abbużiv u illegali u dan billi huwa qiegħed iħallas dik il-kera skont il-liġi;*

11. *Illi in kwantu r-rikorrenti jippretendu li l-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali ingħatat bl-iskop li tevadi xi liġi ordinarja bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 jew bl-intenzjoni li tiġi protetta l-proprjetà, dan l-iskop għandu jiġi ppruvat mir-rikorrenti li qegħdin jallegaw li l-konċedent oriġinali kellu biss mod wieħed biex jipproteġi l-proprjetà u dan billi jikkonċediha f'sub-enfitewsi;*

12. *Illi in kwantu r-rikorrenti jippretendu li l-unika mod kif l-antekawża tal-atturi setgħu jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u mid-disposizzjonijiet tal-*fair rent, *ossia d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 u konsegwentement minn teħid sfurzat sta għall-istess rikorrenti li jippruvaw dak allegat minnhom u ċioe li l-konċedent oriġinali u l-antenat tagħhom kien mhedded b'tali teħid sfurzat;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess fil-paragrafu preċedenti, in kwantu li r-rikorrenti jallegaw li sofrew teħid sfurzat tal-proprjetà tagħhom, dan ma huwiex minnu u dan billi huma għadhom sidien tal-utile dominju tal-fond in kwistjoni u t-tħaddim tal-liġi in kwistjoni tammonta biss għal kontroll tal-użu u mhux għal teħid tal-proprjetà;*

14. *Illi in kwantu l-proprjetà in kwistjoni hija milquta minn miżura ta' kontroll ta' użu tali miżura hija meħtieġa u sostnuta b'għan ta' interess pubbliku;*

15. *Illi in kwantu l-proprjetà in kwistjoni hija milquta minn miżura ta' kontroll ta' użu tali miżura tħaddan fiha l-proċeduri u l-kriterji neċessarji li jilħqu dak il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sidien u l-ħtiġijiet tal-interess pubbliku;*

16. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li seħħ fil-konfront tagħhom vjolazzjoni meta bl-Att XXIII tal-1979 ġie impost fuqhom ir-rikonoxximent tal-esponent bħala inkwilin tal-fond, tali lanjanza hija kunfliġġenti mal-lanjanza l-oħra mressqa mir-rikorrenti u ċioe li l-vjolazzjoni seħħet minħabba nuqqas ta' ħlas ta' kera li tirrifletti l-valur fis-suq, u għalhekk ir-rikorrenti għandhom ikunu preċiżi dwar liema hija l-lanjanza tagħhom;*

17. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess fil-paragrafi preċedenti, in kwantu l-lanjanza hija msejsa fuq l-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 tali liġi ġiet applikata fil-każ odjern fit-18 ta' Marzu, 2000 u ċioe mal-iskadenza tal-konċessjoni sub-enfitewtika, b'dan li r-rikorrenti stennew dsatax-il sena minn meta dak avvera ruħhu biex ifittxu d-drittijiet tagħhom u jitolbu kumpens meta kien jinkombi fuqhom li jaġixxu b'tali mod li jimminimizzaw kwalunkwe danni li setgħu ġew irrekati lilhom. U għalhekk li kwalunkwe kumpens likwidat għandu jirrifletti dan in-nuqqas ta' aġir da parti tar-rikorrenti;*
18. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li huma ġew imċaħħda minn kumpens xieraq għat-teħid tal-fond, filwaqt li ma kien hemm l-ebda teħid tal-fond iżda biss kontroll ta' użu, dak il-kumpens dovut lir-rikorrenti kien dak ibbażat fuq ammont kif ivvalutat u stabbilit mill-istess antekawża tar-rikorrenti u għalhekk ma jistax jitqies li huwa sproporzjonat jew li ma jirriflettix il-valur lokatizju;*
19. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li l-kumpens imħallas lilhom jilledi d-drittijiet tagħhom għaliex ma jirriflettix il-valur lokatizju, però billi l-istess rikorrenti għażlu li jillimitaw il-mertu ta' dawn il-proċeduri sa Diċembru 2018 u billi l-istess rikorrenti ressqu talba lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex* inter alia *jistabbilixxi l-kera dovuta mill-intimat liema kera kemm-il darba l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jammonta għal mhux aktar minn 2% tal-valur fis-suq, b'konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti qegħdin jaċċettaw li l-valur lokatizju proporzjonat ma għandux ikun aktar minn 2% tal-valur fis-suq;*
20. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li l-liġi tirrendiha 'impossibbli' li huma jirriprendu lura l-pussess tal-proprjetà dan ma huwiex minnu u dan billi l-liġi stess tistabbilixxi ċirkostanzi f'liema kull sid jista' jitlob lura l-pussess tal-fond li jkun taħt kirja apparti li l-liġi hija ċara dwar iċ-ċirkostanzi f'liema l-kirja tispiċċa;*
21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Ġunju, 2019 fejn ġie dikjarat li l-intimata Natalia Maggi, għad li kienet debitament notifikata, ma ppreżentat l-ebda risposta entro t-terminu mogħti lilha, u għalhekk għandha titqies li hija kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkonsidrat dak li qalu x-xhieda fl-*affidavits* prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni mill-avukati difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Frar, 2021 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopji ta' diversi dokumenti sabiex jippruvaw it-titolu tagħhom tal-fond 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan (minn issa 'l quddiem "il-fond"), fosthom kopja tat-testment ta' Alfredo Pace tal-25 ta' Frar, 1972 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut[2]; kopja tat-testment ta' Doris Pace mart Alfredo, tat-22 ta' Ġunju, 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat[3]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-23 ta' Awwissu, 1994 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[4]; u kopja tal-kuntratt tad-19 ta' Marzu, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius[5], li permezz tiegħu l-fond ingħata b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lil Natalia Portelli, biċ-ċens ta' LM320 pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, bil-patt li s-sub-enfitewta tħallas biss nofs dan l-ammont sat-18 ta' Marzu, 1986, bl-ammont ta' ċens jiżdied gradwalment kif spjegat fir-rikors promutur. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll

[2] *A fol.* 5 tal-proċess.
[3] *A fol.* 8 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.
[5] *A fol.* 97 tal-proċess.

kopja taċ-ċertifikat tan-non-dekontroll[6], u kopja tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' April, 2019.[7]

5. Ir-rikorrent **Vincent John Rizzo** fl-*affidavit* tiegħu[8] spjega li z-zijiet tiegħu Doris u Alfredo Pace ma kellhomx tfal. Qal li Alfredo Pace kien l-ewwel mill-koppja li miet u għalhekk l-assi ereditarji tiegħu ddevolvew fuq martu Doris Pace, oħt omm ir-rikorrenti. Qal li Alfredo Pace kien akkwista l-fond b'titolu ta' donazzjoni, u mal-mewt ta' Doris Pace, hu u ħutu, ir-rikorrenti l-oħrajn, wirtu il-fond huma. Ix-xhud qal li huwa jiftakar liz-zijiet tiegħu jgħidu li huma kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' ċens temporanju sabiex la l-Gvern u lanqas l-okkupant tal-post ma jkunu jistgħu jeħduhulhom, minħabba li huma dejjem xtaqu li dan il-fond jerġa' jiġi lura fil-pussess tagħhom mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika. Qal li kien għalhekk li l-fond ingħata lil Natalia Maggi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Marzu, 1979. Ix-xhud kompla jgħid li fil-21 ta' Ġunju, 1979 il-Gvern kien għadda liġi li emendat l-Ordinanza tad-Dekontroll, fejn ta l-jedd lill-okkupanti ta' fondi bħal dawn li jibqgħu jgħixu fil-proprjetà jekk ikunu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond, b'titolu ta' kera u b'kera li togħla skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull ħmistax-il sena, għalkemm din qatt ma setgħet togħla aktar mid-doppju. Ix-xhud kompla jgħid li l-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni ġiet fi tmiemha fit-18 ta' Marzu, 2000, imma l-intimati ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera, u bil-ħlas ta' kera li jammonta għal LM640, sat-18 ta' Marzu, 2013, wara liema perijodu l-kera kellha togħla għal €2,036.74 fis-sena, li kellha terġa' tiżdied għal €2,094.03 fis-sena, u tibqa' hekk tiżdied skont ir-rata tal-inflazzjoni *ai termini* tal-Att X tal-2009. Qal li fil-

[6] *A fol.* 100 tal-proċess.
[7] *A fol.* 101 tal-proċess.
[8] *A fol.* 105 tal-proċess.

preżent l-intimati Maggi qegħdin iħallsu kera ta' €2,094.03 fis-sena. Ix-xhud qal li dan qiegħed isir b'mod abbużiv u illegali għaliex il-ftehim ma' Natalia Portelli (illum Maggi) kien jgħid li dan il-fond kellu jiġi ritornat lura lis-sidien wara tmiem il-konċessjoni enfitewtika, xi ħaġa li ma saritx. Ix-xhud qal li l-kera li qiegħda titħallas mill-intimati ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond u kemm hu, kif ukoll l-antekawża tagħhom, ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond għal diversi snin mingħajr ebda kumpens xieraq għal dan it-teħid. Qal li għalhekk ma nżammx proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, għaliex il-kera li qiegħda titħallas preżentament bl-ebda mod ma tqarreb il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Kompla jgħid li kien għalhekk li hu u ħutu ħadu d-deċiżjoni li jistitwixxu dawn il-proċeduri sabiex jingħataw kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tar-rikors li huma ppreżentaw quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[9], fejn talbu li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati Maggi, kif ukoll li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond, kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Bord sabiex f'każ li l-intimati Maggi ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, huma jingħataw żmien ħames snin sabiex jivvakaw il-fond, u talbu ħlas ta' kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perijodu li jkun jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati Maggi f'każ li jinstab li dawn ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

[9] *A fol.* 126 *et seq.* tal-proċess.

7. Permezz ta' deċiżjoni *in parte* mogħtija minn din il-Qorti fit-13 ta' Jannar, 2020, il-Qorti ddeċidiet li għandha tkompli tisma' l-kawża fil-mertu minħabba li m'hemmx lok fejn hija tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha, u lanqas hemm lok fejn tordna s-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri sakemm jiġu fi tmiemhom il-proċeduri mibdija mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

8. Il-Qorti ħatret bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju lil**l-Perit Godwin Abela**, sabiex wara li jaċċedi fil-fond, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ għall-perijodu bejn it-18 ta' Marzu, 2000 u l-31 ta' Diċembru, 2018. Il-Perit Abela ppreżenta r-rapport tiegħu fit-28 ta' Mejju, 2020[10], fejn spjega li huwa aċċeda fil-fond fl-4 ta' Marzu, 2020 fil-preżenza ta' wħud mill-partijiet, fejn ikkonstata li l-fond jikkonsisti f'dar fuq żewġ sulari, u qal ukoll li l-bieb li jagħti għal waħda mill-kmamar laterali tal-fond ġie mblukkat għaliex inħoloq ħanut fil-kmamar l-oħra, u b'hekk parti mill-fond qiegħed jintuża għal skop kummerċjali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li minkejja li l-fond ilu mibni madwar sebgħin sena, l-istat strutturali tiegħu huwa wieħed ġeneralment tajjeb, u ma ġew ikkonstatati l-ebda difetti waqt l-aċċess. Qal ukoll li anki internament il-fond jinsab fi stat tajjeb b'irfinituri tradizzjonali, madum tal-art tat-tip terrazzo u b'aperturi tal-injam. Qal li l-fond jinsab f'parti residenzjali f'nofs żona kummerċjali u ta' divertiment, u l-fond huwa skedat, li jfisser li hemm limitazzjonijiet stretti dwar l-użu tal-fond. Il-Perit Godwin Abela qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' ħames mija u ħamsa u tmenin elf Euro (€585,000), u l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-kiri kien ta' €6,800 fl-2000, €9,000 fl-2003, €11,925 fl-2008, €18,000 fl-2013 u €24,500 fl-2018.

---

[10] *A fol.* 257 tal-proċess.

9. L-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Maggi ppreżentaw nota b'domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[11] Fir-risposti tiegħu[12], l-Perit Godwin Abela spjega li l-informazzjoni dwar l-andament tas-suq ġiet miksuba minnu minn diversi dokumenti li ġew ippubblikati mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika, mill-Bank Ċentrali u minn diversi artikoli li dehru f'gazzetti lokali. Qal li l-proprjetà f'Malta u partikolarment f'San Ġiljan żdiedet fil-valur b'medja ta' bejn 8% u 9% fis-sena bejn l-2012 u l-2020. Qal ukoll li f'dan il-każ, fejn hemm taħlita ta' użu residenzjali u kummerċjali, il-valur lokatizju kkwotat jirrifletti l-medja bejn iż-żewġ użi ta' dan il-fond. Il-Perit Godwin Abela qal ukoll li meta fond ikun jinżamm fi stat tajjeb, dan jiġi rifless fil-valur tiegħu, għaliex ma jkunx hemm għalfejn jitnaqqsu l-ispejjeż tat-tiswijiet jew tar-restawr tal-fond mill-istima finali.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fil-15 ta' Settembru, 2020, l-Espert Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta diversi dokumenti li ġew ikkonsultati minnu sabiex wasal għall-istima tiegħu.[13]

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

11. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex qegħdin jilmentaw li bit-tħaddim tal-artikolu 12, u partikolarment l-artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (minn issa 'l quddiem "il-Kostituzzjoni") u bl-Ewwel

[11] *A fol.* 265 u 269 tal-proċess.
[12] *A fol.* 270 u 271 tal-proċess.
[13] *A fol.* 274 tal-proċess.

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti spjegaw li l-fond kien ingħata b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja lil Natalia Maggi (dak iż-żmien Portelli) għal żmien wieħed u għoxrin sena, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tad-19 ta' Marzu, 1979. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-18 ta' Marzu, 2020, u peress li l-intimati kienu ċittadini Maltin li qegħdin jagħmlu użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, ingħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-preżent huma qegħdin jirċievu bħala kera tal-fond is-somma ta' €2,094.03 fis-sena, li hija ferm inqas mill-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-kiri. Ir-rikorrenti jgħidu li d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fisser li l-protezzjoni li huma kellhom bħala sidien minn rekwiżizzjoni tal-fond jew minn okkupazzjoni sfurzata, safa leż għaliex l-intimati ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'żieda fil-kera li mhix skont il-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Qalu li d-dħul fis-seħħ ta' din il-liġi fisser li huma ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti tal-fond jew milli jingħataw kumpens xieraq għal dan it-teħid, u dan minkejja li l-kuntratt li permezz tiegħu l-fond ingħata b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika kien jispeċifika li l-fond kellu jirritorna lura bil-pussess battal lis-sidien wara li l-konċessjoni enfitewtika tiġi fi tmiemha. Ir-rikorrenti qalu li din is-sitwazzjoni ħolqot sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u huma ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' sidien/inkwilini mal-intimati, sitwazzjoni li huma jgħidu li tammonta għal esproprjazzjoni *de facto* tal-proprjetà tagħhom. Qalu wkoll li dan kollu ħoloq piż inordnat fuqhom bħala sidien, u għal dawn ir-raġunijiet ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qalu li kien għalhekk li huma istitwew dawn il-proċeduri, sabiex il-Qorti tillikwida d-danni

pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, filwaqt li speċifikaw li l-effetti tal-kawża tagħhom qegħdin jiġu limitati sal-31 ta' Diċembru, 2018.

12. Permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-artikolu 12, partikolarment l-artikoli 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Maggi, b'mod li jagħmluha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, liema vjolazzjoni tammonta għal ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti minnhom, u dan għaliex ma nħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

13. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u eċċepixxa li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ odjern, għaliex dan l-artikolu japplika biss fejn l-enfitewsi temporanja tkun skadiet qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, imma l-inkwilin ikun għadu jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Żied jgħid li f'dan il-każ m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà ladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda żvestiment totali tal-proprjetà tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat qal li huwa minnu li f'dan il-każ hemm kontroll tal-użu li r-rikorrenti jistgħu jagħmlu mill-fond, iżda dawn ma ġewx żvestiti minnha kompletament. Qal ukoll li l-Istat għandu jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-

ġid komuni. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika, u f'dan il-każ hemm interess leġittimu u għalhekk ma jistax jintqal li l-ammont ta' kera imposta huwa wieħed sproporzjonat, għaliex il-paragun m'għandux isir mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

14. L-intimat Edward Maggi wieġeb li huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex m'hemm l-ebda responsabbilità legali jew ġuridika da parti tiegħu għal-lanjanzi li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti. Qal ukoll li l-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għaliex il-konċessjoni sub-enfitewtika inkwistjoni ma skadietx qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, iżda fit-18 ta' Marzu, 2000. Qal ukoll li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ma jagħmilhiex impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom, u f'dan il-każ ma kien hemm ebda abbuż jew aġir illegali da parti tal-intimati fil-konfront tar-rikorrenti. L-intimat Maggi qal li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-għoti ta' dan il-fond b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika kien l-uniku mod kif l-antekawża tar-rikorrenti jipproteġu l-proprjetà tagħhom, u qal li filwaqt li huwa minnu li hemm kontroll fl-użu li dawn jistgħu jagħmlu mill-fond, ma hemm ebda teħid forzuż ta' din il-proprjetà. L-intimat Maggi qal li l-Att XXIII tal-1979 introduċa bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u qal li għal xi raġuni r-rikorrenti stennew dsatax-il sena wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika tagħhom sabiex jibdew proċeduri li permezz tagħhom qegħdin ifittxu li jipproteġu d-drittijiet tagħhom.

15. Il-Qorti sejra tindirizza waħda mill-eċċezzjonijiet preliminari li tqajmet mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu

tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li wara li fliet id-dokumenti esebiti in atti, m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrenti tabilħaqq wirtu l-fond mill-poter ta' Maria Dolores Pace, li kienet tiġi oħt ommhom, u dan wara li Maria Dolores Pace kienet wirtet il-fond mill-poter ta' żewġha Alfredo Pace. Il-Qorti tirrileva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn ir-rikorrenti jippruvaw li għandhom titolu assolut fuq il-proprjetà li tkun, u lanqas għandhom għalfejn jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuqha, għaliex din mhijiex kawża ta' rivendika. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tirrileva li hija tinsab konvinta li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond u anki ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuqu. Huwa ċar ukoll li l-lanjanzi tar-rikorrenti huma maħsuba biex jolqtu l-perijodu wara li huma saru sidien tal-fond. F'kull każ jirriżulta li r-rikorrenti wirtu din il-proprjetà wara l-mewt taz-zija tagħhom Doris Pace fl-1994, u l-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni ġiet fi tmiemha fis-sena 2000. Għaldaqstant il-lanjanzi tar-rikorrenti jolqtu perijodu ta' żmien wara li huma saru sidien ta' dan il-fond.

16. Huwa ċar ukoll li l-ilment tar-rikorrenti huwa limitat għall-effett li ħalla fuqhom it-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, u l-artikolu 12(7) m'għandux applikazzjoni għall-fattispeċie tal-każ odjern, għaliex dan l-artikolu tal-liġi huwa maħsub biex jolqot biss dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li ġew fi tmiemhom qabel il-21 ta' Ġunju, 1979.

17. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjoni bħal dik odjerna, għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri fil-każ odjern m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, imma biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu

ta' proprjetà privata 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 dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa "l-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 disposizzjoni 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 ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14]:

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

[14] 24.06.2016.

20. 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."*

21. Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[15], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, inkiteb:

> *"Iżda d-disposizzjonijiet 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."*

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[16], il-Qorti Ewropea tad-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*

[15] 07.04.2005.
[16] 30.07.2015.

*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).*

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti għamlet ukoll 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet 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. ...*

[17] *Supra.*

> *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."*

24. 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 taħt kontrolli kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien huma jistgħu jirċievu mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Barra minn hekk il-Qorti tqis li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond kienu mistennija li għal numru ta' snin jibqgħu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħhom, mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, sabiex jiġi assigurat li dawk il-persuni fis-soċjetà tagħna li l-mezzi tagħhom ma jippermettux, xorta waħda jkollhom saqaf fuq rashom. Madanakollu l-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat 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. Wieħed jista' jargumenta li f'dan il-każ ir-rikorrenti għarfu jagħmlu użu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u istitwew proċeduri kontra l-intimati quddiem il-Bord, permezz ta' liema hemm il-possibilità li f'xi data fil-futur huma jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom. Kif intqal diversi drabi mill-Qrati tagħna, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 mhuwiex maħsub biex jirrimedja vjolazzjonijiet passati, iżda huwa maħsub biex

jirregolarizza sitwazzjonijiet futuri. Fil-fatt permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-effetti ta' dawn il-proċeduri sal-31 ta' Diċembru, 2018, u għalhekk il-Qorti qiegħda tillimita l-konsiderazzjonijiet tagħha għall-perijodu bejn it-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika fis-sena 2000, sal-31 ta' Diċembru, 2018.

25. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

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

26. Il-Qorti tqis illi mill-atti tal-kawża jirriżulta li nħoloq sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu potenzjalment idaħħlu li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Għal diversi snin, ir-rikorrenti kienu jirċievu kera li ma kinitx teċċedi €1,490 fis-sena, ekwivalenti għal LM640, filwaqt li fi snin riċenti huma bdew jieċievu ftit aktar minn €2,000 kera fis-sena. Min-naħa tiegħu l-Espert Tekniku Ġudizzjarju stabbilixxa li l-valur lokatizju tal-fond kien ta' €6,800 fl-2000, €9,000 fl-2003, €11,925 fl-2008, €18,000 fl-2013 u €24,500 fl-2018. Dan ifisser li fuq medda ta' tmintax-il sena, bejn l-2000 u l-2018, ir-rikorrenti potenzjalment setgħu jdaħħlu l-ammont ta' €239,525 li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri, mentri fil-fatt huma daħħlu biss madwar €28,500

fuq din il-medda ta' snin. Għalhekk huwa ċar li l-isproporzjon bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti u l-ammont ta' kera li huma setgħu jirċievu li kieku mhux għall-intervent leġiżlattiv li wassal għall-imsemmija sitwazzjoni, huwa wieħed sproporzjonat għall-aħħar. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."*

27. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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."*

[18] 29.04.2016.
[19] 27.06.2019.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

29. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu minn dakinhar li huma saru sidien tal-fond, sal-aħħar ta' Diċembru 2018. Ikkunsidrat ukoll li b'konsegwenza tal-intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u r-rikorrenti spiċċaw fl-inċertezza li ma jafux meta ser ikunu jistgħu jieħdu l-proprjetà tagħhom lura, u ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens.

30. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li 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. Madankollu hemm għadd ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien jammonta għal €239,525, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew ammont ta' kera li huwa ferm anqas minn hekk. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi

[20] 30.09.2016.

meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata.

31. 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-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabu ruħhom fiha r-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà, u dan minkejja t-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 fis-somma ta' tmenin elf Euro (€80,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal ħamest elef Euro (€5,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>**Decide**</u>

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

1) **Tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Maggi fir-rigward tal-fond 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, u dan id-dritt ta' rilokazzjoni ser jibqa' viġenti almenu sakemm jiġu fi tmiemhom il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn l-istess partijiet, b'tali**

**mod li huwa diffiċli għar-rikorrenti jipprevedu meta ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond;**

2) **Tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk għal dawn il-vjolazzjonijiet għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat;**

3) **Tiddikjara li l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, jammonta għas-somma komplessiva ta' ħamsa u tmenin elf Euro (€85,000);**

4) **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat.**

**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-Onorevoli Speaker 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-Avukat tal-Istat.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**