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 spiċċat fl-inċertezza li ma tafx meta ser tkun tista' tieħu l-fond tagħha lura, u ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jingħata 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 bħar-rikorrenti 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 Numru 173/2020 LM

Wilhelmina Sottile Attard (K.I. 0867549M)

vs.

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-31 ta' Awwissu, 2020 mir-rikorrenti **Wilhelmina Sottile Attard (K.I. 867549M)** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") fejn issottomettiet dan li ġej:

*i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond **52, London, Stella Maris Street, Sliema**, liema fond hija akkwistat mill-eredità tal-mejta ommha Helma Attard li mietet fit-23 ta' Lulju, 2017.*

ii. *Illi l-wirt tal-istess Helma Attard ġie debitament dikjarat* causa mortis *b'kuntratt tas-16 ta' Lulju, 2018, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia skont* ***'Dokument A'****, hawn anness.*

iii. *Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tas-**26 ta' Awwissu, 2020** fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument B'*** *il-fond in kwistjoni ddevolva fuq l-attriċi fit-totalità tiegħu.*

iv. *Illi l-fond kien mogħti b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Martin Gauci (K.I. 274255M) għal 21 sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar, 1984, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta'* ***LM150.00*** *fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dan skont kuntratt tas-16 ta' Jannar, 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument Ċ'****.*

v. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-**31 ta' Diċembru, 2004** iżda l-inkwilini Martin u martu Simone Gauci, peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena u qatt aktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom isiru kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni;*

vi. *Illi għalhekk wara l-31 ta' Diċembru, 2004 Martin u martu Simone Gauci baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u ċioe ammontanti għal* ***LM300.00*** *fis-sena.*

vii. *Illi din il-kera kellha terġa' togħla **fl-1 ta' Jannar, 2013, fl-1 ta' Jannar, 2016** u **fl-1 ta' Jannar, 2019** biex preżentement tammonta għal **€830.00 fis-sena,** liema ammont skont l-Att X tal-2009 kellu jibqa' hekk jiżdied kull tliet snin f'ammonti tenwi għall-aħħar skont ir-rata tal-inflazzjoni.*

viii. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, Martin u martu Simone Gauci ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

ix. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilina għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilina u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, Dokument Ċ surriferit.*

x. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat* ***'Dokument D'*** *hawn anness.*

xi. *Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta*

paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

xii. *Illi a tenur tal-Att XXVII tal-2018, il-konjugi Gauci għandhom iħallsu awment fil-kera sa 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq liberu, liema kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadha ma ġietx intavolata, u b'hekk, għalkemm ir-rikorrenti xorta tħoss illi l-Att XXVII tal-2018 jista' jkun leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħha, għall-finijiet ta' din il-kawża* ***biss****, it-talbiet odjerni ser jiġu limitati sal-31 ta' Diċembru, 2019.*

xiii. *Illi li hu żgur huwa illi l-Att XXIII tal-1979 jivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti żgur sal-****31 ta' Diċembru, 2019****, biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.*

xiv. *Illi omm ir-rikorrenti fuq parir legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjetà tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-'*fair rent' *ossia d-disposizzjonijiet 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.*

xv. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'*fair rent' *kien billi tikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-ATT XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.*

xvi. *Illi r-rikorrenti ma kellha l-ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx u ma kienx jaqblilha tagħmel għax riedet tibqa' tgawdi ħwejjiġha.*

xvii. *Illi r-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnha raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilha* ai termini *tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' LM300.00 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina billi din tirċievi kera ġusta fis-suq.*

xviii. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċeviet din il-kera ġusta fis-suq, żgur sal-****31 ta' Diċembru, 2019****.*

xix. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħha minkejja li hija ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet il-jeddijiet*

fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dawk tal-inkwilina.

xx. *Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv* ai termini *tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax hija ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament hija setgħet tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xxi. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci vs Malta'*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009; '****Lindheim and Others vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012; u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.*

xxii. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' '*'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* inter alia *f'****Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż* inter alia *f'****Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru, 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xxiii. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '****Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, §101, 28 ta' Jannar, 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xxiv. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sid.*

xxv. *Illi l-inkwilini Martin Gauci (K.I. 274255M) u martu Simone Gauci ma tħarrkux f'dawn il-proċeduri a skans ta' spejjeż żejda, stante illi huma eżerċitaw id-drittijiet tagħhom li għadhom fuq l-istatut sal-ġurnata ta' llum u għalhekk ma jistgħux jiġu kkunsidrati b'xi mod responsabbli għall-ħsara li r-rikorrenti sofriet minħabba din l-infrazzjoni tal-liġi.*

xxvi. *Illi l-istess inkwilini m'għandhomx jintalbu jirrispondu għall-inkonstituzzjonalità tal-liġi applikata minnhom jew jeħlu spejjeż inutilment, u b'hekk ma ġewx intimati f'dawn il-proċeduri.*

xxvii. *Illi skont każistika kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali Maltija, fosthom fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et v. l-AG et (6 ta' Frar, 2015), l-inkwilin għandu jitħarrek fil-kawża jekk huwa jkun jifforma "parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata" u jekk ikun qed jokkupa l-fond a tenur proprju tal-istess inkwilinat li jkun qed jiġi attakkat b'dik il-kawża, għax f'tali każ il-"meritu jkun jikkonċerna lilu direttament." Għal din ir-raġuni, l-inkwilin għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u jkun leġittimu kuntradittur biss jekk huwa jkun għadu qed jokkupa l-fond bl-istess titolu li jkun qed jiġi attakkat f'din il-kawża.*

xxviii. *Illi bl-Att XXVII tal-2018, l-inkwilinat tal-inkwilini huwa protett u b'hekk mhux qed jiġu intimati f'dawn il-proċeduri u wisq anqas ser jintalab l-iżgumbrament tagħhom, ergo huma m'għandhomx jifformaw parti mir-rapport ġuridiku li huwa regolat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel ma dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, u ċioe l-liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata permezz ta' din il-kawża, oltre illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.*

xxix. *Illi dan il-prinċipju ġie stabbilit ukoll fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019 GM fl-ismijiet 'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Ġenerali et', deċiża fil-25 ta' Ġunju, 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-*

> "... Illi b'differenza mill-każijiet suċċitati, ir-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawża li **mhumiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħhom,** anke billi kkuntrattaw magħhom kirja ġdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Ġunju, 2019 li esebew bħala Dokument B mar-rikors promutur tagħhom. M'hemmx dubju għalhekk li l-eżitu ta' din il-kawża **ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjugi Camilleri.** Għalhekk il-Qorti sejra teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju u konsegwentement m'għandhiex għalfejn tikkunsidra l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tagħhom."

xxx. ***Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata sal-31 ta' Diċembru, 2019, stante l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 però hija tippretendi illi nel frattemp hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea li hija sofriet tul iż-żmien ossia mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia il-31 ta' Diċembru, 2004, sal-31 ta' Diċembru, 2019.***

xxxi. *Illi r-rikorrenti Wilhelmina Sottile Attard qed tannetti ma' dan ir-rikors dikjarazzjoni ġuramentata tagħha stess fejn hija tikkonferma l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors oltre li tagħti t-testimonjanza tagħha in sostenn tat-talbiet rikorrenti, liema affidavit qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument E**".*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

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-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Martin Gauci (K.I. 274255M) u martu Simone Gauci (K.I. 587253M), b'tali mod li kien ġie reż impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 52, London, Stella Maris Street, Sliema, proprjetà tagħha, u/jew tirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, 'Dokument Ċ' fil-proċess.***

ii. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 52, London, Stella Maris Street, Sliema 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 tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.***

iii. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni*** **ai termini** ***tal-Liġi u dan żgur sal-4 ta' Awwissu, 2019.***

iv. ***Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti*** **ai termini** ***tal-Liġi.***

v. ***Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati*** **ai termini** ***tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.***

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Ottubru, 2020, fejn eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim 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 tagħha 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 tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà 52,

London, Stella Maris Street, Sliema, mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament rendewha impossibbli għall-antekawża tar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti trid iġġib prova konkreta tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

2. *Illi ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha r-rikorrenti ġiet milħuqa mill-antekawża tar-rikorrenti stess peress li kienet Helma Attard li bil-kuntratt iffirmat minnha fis-16 ta' Jannar, 1984, rabtet lilha nfisha għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 (fn. 1 Ara r-referenza Kostituzzjonali Numru 402/2012/1/JVC fl-ismijiet Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt, deċiża 8/7/20);*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, jissokta jingħad li mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għamilha impossibbli għar-rikorrenti u/jew għall-antekawża tagħha li tieħu lura l-fond f'idejha. Qari kontestwali tal-artikolu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

5. *Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. Għalhekk ikun opportun jekk dina l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha taħt il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan* ai termini *tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso għall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta stante l-eżistenza ta' mezzi ordinarji ta' rimedju;*

6. *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;

7. *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 dwar 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 qed 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;*

8. *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 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 u għandu marġini 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;*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'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;*

10. *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 jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

11. *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 far more reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court H.R., James and Others judgment of 21 Februar, 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."

12. *Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li 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 jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom 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 kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

13. *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'kundizzonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qed tipperċepixxi 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;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn 2 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>"; *(fn. 2 Enfasi tal-esponent)*

16. *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 soċjali ta' dawk il-miżuri;*

17. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà 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;*

18. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-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;*

19. *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-fattispeċi u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk 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 v. Malta paragrafu 55)*

20. *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 l-proprjetarju ta' fond għandu il-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu; (fn. 3 Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019))*

21. *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 l-oħra mitluba mir-rikorrenti;*

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak sopraindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkonsidrat dak li qalu x-xhieda fl-*affidavits* esebiti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Frar, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

<u>Provi u riżultanzi</u>

3. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-16 ta' Lulju, 2018 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia[1], kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tas-26 ta' Awwissu, 2020 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia li permezz tiegħu ġie stabbilit li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri ser tiġi assenjata lir-rikorrenti[2], kopja tal-kuntratt tas-16 ta' Jannar, 1984 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li permezz tiegħu Helma Attard ikkonċediet il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil Martin Gauci b'titolu ta'

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.

enfitewsi temporanja b'ċens ta' LM150 fis-sena u għal żmien 21 sena[3]; u kopja taċ-ċertifikat tan-non-dekontroll.[4]

4. Fl-*affidavit* tagħha[5] r-rikorrenti spjegat li hija l-unika proprjetarja tal-fond 52, London, Stella Maris Street, Sliema (minn issa 'l quddiem "il-fond"), liema fond hija akkwistat mill-eredità ta' ommha Helma Attard, li ġiet nieqsa fit-23 ta' Lulju, 2017. Ir-rikorrenti qalet li l-wirt ta' Helma Attard ġie dikjarat *causa mortis* b'kuntratt tas-16 ta' Lulju, 2018, u l-fond iddevolva fuqha fit-totalità tiegħu b'kuntratt ta' diviżjoni tas-26 ta' Awwissu, 2020. Qalet ukoll li l-fond kien ingħata minn ommha Helma Attard lil Martin Gauci b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien 21 sena li bdew jiddekorru fl-1 ta' Jannar, 1984, għal ċens ta' LM150 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Żiedet tgħid li din il-konċessjoni enfitewtika għalqet fil-31 ta' Diċembru 2004, iżda li l-inkwilini Martin u martu Simone Gauci kellhom dritt jibqgħu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kera minħabba li huma ċittadini Maltin u l-fond kien jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom. Ir-rikorrenti qalet li għalhekk il-kera setgħet tiżdied skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull ħmistax-il sena u qatt aktar mid-doppju, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, u bis-saħħa tal-Att X tal-2009 l-awmenti setgħu jsiru biss kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni. Qalet li kien għalhekk li wara l-31 ta' Diċembru, 2004, Martin u Simone Gauci baqgħu fil-fond b'kera ta' LM300 fis-sena, u dan l-ammont ta' kera żdied fl-1 ta' Jannar, 2013, fl-1 ta' Jannar, 2016 u fl-1 ta' Jannar, 2019, sabiex b'hekk l-kera żdiedet għal €830 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li fil-fehma tagħha hija ġiet spussessata mid-dritt tal-użu tal-proprjetà tagħha wara li skada t-terminu taċ-ċens temporanju, u għalhekk hija ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilina għal

[3] *A fol.* 20 tal-proċess.
[4] *A fol.* 24 tal-proċess.
[5] *A fol.* 25 tal-proċess.

perijodu indefinit, b'tali mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tagħha bħala sid tal-fond. Qalet ukoll li l-fond inkwistjoni mhux dekontrollat, u dak iż-żmien li kieku ommha kriet il-fond minflok tatu b'titolu ta' ċens temporanju, kienet tapplika għalih il-*fair rent* bir-rati tal-1914, u bir-riskju li l-Gvern jirrekwiżizzjona l-fond. Ir-rikorrenti qalet li l-uniku mod kif dan il-fond jiġi protett kien billi jiġi konċess b'titolu ta' ċens temporanju, kemm sabiex l-ammont li għalih jinkera l-fond ikun aċċettabbli għas-sidien, kif ukoll sabiex il-fond jirriverti lura f'idejn is-sidien wara tmiem il-konċessjoni. Qalet imma meta daħlet fis-seħħ il-liġi tal-1979 li biha dawn iċ-ċnus ġew ikkonvertiti awtomatikament f'kirjiet, ommha sabet li dan il-fond ma setgħetx tieħdu lura f'idejha. Qalet ukoll li huma bħala sidien ma setgħux jirrifjutaw li jġeddu l-kirja, u f'dan il-każ m'hemmx il-possibilità li l-fond jiġi lura f'idejn is-sidien sas-sena 2028, kif inhu l-każ ta' kirjiet kummerċjali. Ir-rikorrenti qalet li hija taf li daħlet fis-seħħ liġi ġdida li tagħti lis-sidien id-dritt li jagħmlu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, imma qalet li dan xorta waħda jista' jkun ammont baxx wisq, meta wieħed iqis li hija ilha diversi snin tirċievi kera ta' LM300 fis-sena. Qalet li hi u ommha qabilha, ilhom diversi snin imċaħħda minn ħwejjiġhom, b'kera irriżorja, u issa qiegħda tippretendi kumpens għat-telf li sostniet tul is-snin. Qalet li aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar il-jeddijiet fundamentali tagħha qegħdin jinkisru, u hija tippretendi li tingħata kumpens li jkun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera li daħħlet attwalment u l-kera li kienet iddaħħal li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, flimkien mad-danni morali. Qalet li mhux ġust li kemm hi u kif ukoll ommha qabilha, refgħu fuq spallejhom piż li suppost li ntrefa' mill-Gvern.

5. Il-Qorti ħatret lill-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri,

tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq mill-31 ta' Diċembru, 2004 u kull ħames snin sal-31 ta' Diċembru, 2019. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fit-23 ta' Novembru, 2020[6], wara li aċċediet fil-fond fit-18 ta' Novembru, 2020. Fir-rapport tagħha, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond inkwistjoni jikkonsisti f'*townhouse,* fuq tliet sulari bl-arja tiegħu fi triq residenzjali, u li din id-dar tifforma parti minn sensiela ta' djar simili li ġew skedati. Qalet li l-finituri li hemm fil-fond ħafna minnhom huma dawk oriġinali, u fil-fond hemm xi ftit umdità u bżonn ta' manutenzjoni fil-ħitan ta' barra. Il-Perit Borg Costanzi spjegat ukoll li l-uniku żvilupp li jista' jsir fuq l-arja ta' dan il-fond huwa ta' kamra żgħira rtirata mill-faċċata, u dan għaliex il-proprjetajiet kollha f'din it-triq jew il-parti l-kbira tagħhom ġew skedati. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà huwa ta' €590,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond bejn l-2004 u l-2009 kien ta' €7,200 fis-sena, bejn l-2010 u l-2015 kien ta' €11,800 u bejn l-2016 u l-2019 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €16,500.

6. L-intimat Avukat tal-Istat għamel għadd ta' domandi bil-miktub għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[7] Fir-risposti tagħha, il-Perit Borg Costanzi wieġbet[8] li l-valuri mogħtija minnha huma għal fond mingħajr għamara, u qalet li hija ma ngħatat l-ebda informazzjoni dwar jekk il-fond ġiex ameljorat matul is-snin, għalkemm qalet li hemm suffett u *open plan* li oriġinarjament ma kinux fil-fond.

[6] *A fol.* 48 tal-proċess.
[7] *A fol.* 77 tal-proċess.
[8] *A fol.* 81 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

7. Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri għaliex qiegħda tilmenta li bit-tħaddim tal-artikolu 12, u partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (minn issa 'l quddiem "il-Kostituzzjoni") u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'l quddiem "il-Konvenzjoni"). Ir-rikorrenti spjegat li l-fond kien ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lil Martin Gauci, b'effett mill-1 ta' Jannar, 1984 minn ommha, Helma Attard, b'ċens ta' LM150 fis-sena għal żmien wieħed u għoxrin sena. Iċ-ċens temporanju inkwistjoni skada fil-31 ta' Diċembru, 2004, imma peress li Martin Gauci u martu huma ċittadini Maltin li kienu jużaw dan il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, ingħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti spjegat kif l-awment fil-kera wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kien regolat skont ir-rata tal-inflazzjoni, u l-kera setgħet tiżdied darba kull ħmistax-il sena, għalkemm qatt aktar mid-doppju, u wara l-2009 l-kera bdiet tawmenta kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni. Ir-rikorrenti spjegat kif wara l-31 ta' Diċembru, 2004, il-kera li bdiet iddaħħal għal dan il-fond kienet ta' LM300 fis-sena, u kien hemm żidiet fil-kera fl-1 ta' Jannar, 2013, fl-1 ta' Jannar, 2016 u fl-1 ta' Jannar, 2019, sabiex fil-preżent l-ammont ta' kera li hija tirċievi għal dan il-fond hija ta' €830 fis-sena. Qalet li l-Att XXIII tal-1979 ta lill-inkwilini d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja, u dan wassal biex ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Żiedet tgħid li hija ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha, u daħlet f'relazzjoni forzata ta' sid mal-inkwilini tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li l-

awmenti fil-kera li kien hemm tul is-snin kienu irriżorji għall-aħħar, minkejja li l-Att XXVII tal-2018 qiegħed jippermetti li jkun hemm awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalet li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni, u għalhekk hija għandha jedd tirċievi kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha. Saħqet li l-għoti tal-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja kien l-uniku mod kif ommha setgħet tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-impożizzjoni tal-*fair rent,* u għalhekk ma nżamm l-ebda proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qalet li hija ma ħadet l-ebda kumpens minkejja li ilha pprivata minn ħwejjiġha għal diversi snin, u l-impożizzjoni tal-liġi ma toħloq l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tal-komunità u l-protezzjoni tal-jeddijiet tas-sidien. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Martin Gauci u lil martu, għamluha impossibbli għaliha li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond jew li tirċievi kera ġusta għalih. Ir-rikorrenti talbet ukoll lill-Qorti tiddikjara li f'dan il-każ hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens dovut lilha, li tillikwida l-kumpens għad-danni sofferti minnha, kif ukoll li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens.

8. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li r-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond, imma fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-istess intimat qal li huwa mhux ser jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni għaliex it-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat permezz tad-diversi kuntratti esebiti minnha. Eċċepixxa

wkoll li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar leżjonijiet li seħħew qabel ma hija saret sid tal-fond jew kellha titolu fuq il-proprjetà. Qal ukoll illi kienet l-antekawża tar-rikorrenti li rabtet lilha nnifisha bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-ilment tar-rikorrenti jrid jiġi kkunsidrat fid-dawl tal-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2018, u li mhux minnu li l-Kap. 158 jagħmilha impossibbli għas-sidien li jieħdu lura l-proprjetà tagħhom, għaliex it-tiġdid tal-kirja favur l-inkwilin huwa maħsub biex ikun miżura temporanja u mhux perpetwa. Qal ukoll li sa fejn ir-rikorrenti m'għamlitx użu mir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi pussess tal-fond, din l-azzjoni hija intempestiva. L-Avukat tal-Istat qal li f'każijiet bħal dawn ma jistax jintqal li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex m'hemmx teħid forzuż tal-proprjetà, ir-rikorrenti baqgħet is-sid u għalhekk ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond, u hemm biss kontroll fl-użu tal-proprjetà u mhux deprivazzjoni totali tagħha. Żied jgħid li lanqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplika għall-każ odjern, għax dan jistipula li l-Istat għandu kull jedd jgħaddi liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Istat permezz ta' liġijiet bħal dawn, qiegħed ifittex li jirregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. 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 għalhekk hemm interess leġittimu u ma jistax jintqal li l-ammont ta' kera imposta huwa wieħed sproporzjonat, u m'għandux isir paragun mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

9. Il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni li qajjem l-intimat Avukat tal-Istat, li kienet l-ante-kawża tar-rikorrenti li rabtet lilha nnifisha bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. L-intimat Avukat tal-Istat naqas milli jelabora aktar dwar din l-

eċċezzjoni tiegħu u kif dan l-istat ta’ fatt jimpinġi fuq dak li qiegħda tilmenta minnu r-rikorrenti. Ir-rikorrenti nnifisha spjegat ir-raġunijiet għalfejn ommha kienet tat dan il-fond b’titolu ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja fl-1984, u dan sabiex tevita li l-fond jiġi rekwiżizzjonat jew inkella li jkollha tikrieh b’kera li kienet meqjusa bħala kera ġusta skont rati stabbiliti fl-1914. Minkejja li aktarx li l-ante-kawża tar-rikorrenti kienet taf id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 kif seta’ jaffettwa l-proprjetà tagħha, din ċertament li ma setgħetx tipprevedi l-kirjiet kif kienu ser jogħlew tul is-snin, u lanqas ma setgħet tipprevedi li tant snin wara li tat din il-konċessjoni enfitewtika temporanja, uliedha kienu ser ikunu għadhom imċaħħdin minn din il-proprjetà. Kif spjegat tajjeb ir-rikorrenti, l-għoti ta’ dan il-fond b’titolu ta’ ċens temporanju kien l-uniku mod kif ommha setgħet tħares il-proprjetà tagħha u tassigura li għal perijodu ta’ żmien tirċievi ħlas ta’ ċens li kien stabbilit minnha, skont ir-rati fis-suq ta’ dak iż-żmien.

10. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li mhux minnu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 għamluha impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi pussess tal-fond, għaliex it-tiġdid tal-kirja favur l-inkwilin huwa maħsub biss bħala miżura temporanja u mhux waħda perpetwa. Imma l-Qorti tirrileva li għal diversi snin, ir-rikorrenti ma setgħet tagħmel xejn biex hija tkun f’qagħda li tgawdi l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, għaliex il-kirja baqgħet tiġġedded b’mod awtomatiku favur l-konjuġi Gauci. Ir-rikorrenti għadha sal-lum ma tafx meta ser tkun tista’ tirriprendi pussess tal-fond, u għalhekk dak li qiegħda tilmenta minnu r-rikorrenti, li hija ilha spussessata mill-proprjetà tagħha għal diversi snin, u li fil-futur prevedibbli ma tafx meta ser tkun tista’ tirriprendi lura pussess ta’ din il-proprjetà, għandu mis-sewwa.

11. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, hija 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 f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħha. L-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.

12. 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."

13. 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**[9]:

> "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-

[9] 24.06.2016.

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. 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."

15. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[10], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, intqal:

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

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

...

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

[10] 07.04.2005.

16. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[11], 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 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).*

17. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], il-Qorti kompliet telabora billi għamlet 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

[11] 30.07.2015
[12] *Supra.*

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."

18. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti tibqa' taħt kontrolli kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sid hija tista' tirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-riwgard tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħha. Barra minn hekk il-Qorti qieset li r-rikorrenti bħala sid il-fond kienet mistennija li għal numru ta' snin tibqa' ġġorr waħedha l-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħha mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex tagħmel dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li individwi fis-soċjetà tagħna jkollhom saqaf fuq rashom, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod illi 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.

19. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar din il-materja 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."*

20. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li nħoloq sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet iddaħħal li kieku l-fond inkera fis-suq tal-proprjetà. Għal diversi snin, ir-rikorrenti kienet tirċievi €700 fis-sena bħala kera wara l-2004, filwaqt li fil-preżent hija qiegħda tirċievi kera fl-ammont ta' €830 fis-sena. Din iż-żieda fil-kera tfisser li fuq medda ta' sbatax-il sena, il-kera awmentat biss b'€130 fis-sena. Dan minkejja li kif ikkonstatat l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, dan il-fond seta' jinkera b'rata ta' kera ta' €7,200 fis-sena bejn l-2004 u l-2009 (€7,200 x 5 = €36,000), €11,800 bejn l-2010 u l-2015 (€11,800 x 6 = €70,800) u €16,500 fis-sena bejn l-2016 u l-2019 (€16,500 x 4 = €66,000), liema komputazzjoni twassal għal kirjiet potenzjali li jammontaw għal €172,800. Minn dan ir-rikorrenti rċeviet biss l-ammont ta' ftit aktar minn €12,000 f'kirjiet mingħand il-persuni li attwalment qegħdin jirrisjedu fil-fond bħala inkwilini. Huwa ċar għalhekk li l-isproporzjon bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti u dak li setgħet tirċievi li kieku mhux għall-intervent leġiżlattiv li wassal għas-sitwazzjoni odjerna, huwa wieħed sproporzjonat għall-aħħar.

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], 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 ...."

21. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], 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."

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], 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."

[13] 29.04.2016.
[14] 27.06.2019.
[15] 30.09.2016.

23. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li din ġarrbet minn dakinhar li l-fond ġie akkwistat minnha sal-preżentata tal-proċeduri odjerni. 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 li r-rikorrenti spiċċat fl-inċertezza li ma tafx meta ser tkun tista' tieħu l-proprjetà tagħha lura, u li ċertament li għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens.

24. 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. 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 kienet iddaħħal ir-rikorrenti kien jeċċedi l-mija u sebgħin elf Euro (€170,000), meta fir-realtà r-rikorrenti rċeviet 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 meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien ta' proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġiżlattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li jinsabu fiha sidien bħar-rikorrenti.

25. 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 sabet ruħha fiha r-rikorrenti bħala sid il-fond u dan minkejja t-titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetà.

26. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' ħamsin elf Euro (€50,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) 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.

__Decide__

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat u ddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Martin Gauci u lil Simone Gauci, b'mod li huwa diffiċli għar-rikorrenti li tirriprendi pussess effettiv tal-fond inkwistjoni jew inkella li tirċievi kera ġusta għalih;**

2) **Tiddikjara li l-liġijiet imsemmija jilledu l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u li**

għalhekk għandu jitħallas kumpens għal dawn il-leżjonijiet mill-intimat Avukat tal-Istat;

3) **Tiddikjara li l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, jammonta għas-somma komplessiva ta' tlieta u ħamsin elf Euro (€53,000);**

4) **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

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-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur