MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 215/2019 LM

Josephine Briffa (K.I. nru. 315781(M)), Carmen Sant (K.I. nru. 539053(M)) u Veronica Buttigieg (K.I. nru. 407359(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u John Borg (K.I. nru. 121460(M)) u Marion Borg (K.I. nru. 83662(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Novembru, 2019, mir-rikorrenti **Josephine Briffa (K.I. nru. 315781(M)), Carmen Sant (K.I. nru. 539053(M))** u **Veronica Buttigieg (K.I. nru. 407359(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru sebgħa u sebgħin (77), St. Teresa, Triq Bernardette, San Ġwann u dan hekk kif jirriżulta mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati bħala **Dok. A sa Dok. F**;*

2. *Illi l-fond surriferit kien inkera mill-imsemmija Tereża Fenech, omm ir-rikorrenti, lil intimati John u Mario Borg fl-1986 kif jirriżulta mill-iskrittura hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. G**;*

3. *Illi r-rikorrenti jirċievu il-kera ta' mija u erbghin Ewro (€140) kull sitt (6) xhur filwaqt li l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas seba' mija u ħamsin Ewro (€750) fix-xahar, u dan hekk kif ser jiġi ppruvat waqt il-kors tal-kawża b'nomina ta' perit tal-Qorti biex jistma l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq mis-sena 1986 sal-preżentata tar-rikors odjern;*

4. *Illi l-unika awment illi sar fil-kera kien a tenur tal-Att X tal-2009 però dan kien tant tenwu illi ma kellu x'jaqsam xejn u m'għandu x'jaqsam xejn mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq tant li ġie krejat żbilanċ serju bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini;*

5. *Illi l-kera li l-intimati John u Marion Borg qed jħallsu huwa dak il-minimu stabbilit mill-liġi meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proprozjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;*

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

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

9. *Illi peress li ġiet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit, ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja li ilha hekk tiġġedded mis-sena 1986 sal-lum;*

10. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

11. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;*

12. *Illi l-intervent leġislattiv in diżamina illeda d-dritt tar-rikorrenti li jeffettwaw t-trasferiment liberu tal-proprjetà tagħhom u kiser il-prinċipju tal-proporzjonalità;*

13. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi* 'Amato Gauci vs Malta' *nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* 'Lindheim and others vs Norway' *nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' *nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

14. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru 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 *nru. 33202/96, u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż* inter alia f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal *nru. 41696/07 § u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi ddikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati John u Marion Borg u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja tal-inkwilini jikkostitwixxi 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;*

16. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-*

kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

17. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 14, l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surriferiti;*

18. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza* 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae' *fejn il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni prekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta' Ottubru 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet* 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', *il-Qorti kkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €492,000, in kwantu għal €12,000 in linea ta' danni morali u in kwanti għal €480,000 in linea ta' danni pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-senenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti);*

19. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati, jew min minnhom, u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inħusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijet tal-inkwilini u dawk tas-sidien, salv kull rimedju ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att*

dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru sebgħa u sebgħin (77), St. Teresa, Triq Bernardette, San Ġwann, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati John u Mario Borg, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà* de quo*;*
3. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali,* inter alia *billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru sebgħa u sebgħin (77), St. Teresa, Triq Bernardette, San Ġwann, a favur l-intimati John u Mario Borg, u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;*
4. *Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-intimati John u Mario Borg mill-fond bin-numru sebgħa u sebgħin (77), St. Teresa, Triq Bernardette, San Ġwann oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jirdrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom;*
5. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn* inter alia *ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni;*
6. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*
7. *Tikkundanna lill-intimati, jew minn minnhom, iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra legali tat-29 ta' Awwisu 2018 hawn annessa u mmarkata bħala ***Dok. H*** *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 fit-28 ta' Novembru, 2019, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "77, St. Teresa, Triq Bernardette, San Ġwann", mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontestra l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni;*

3. *Illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-antekawża tar-rikorrenti daħlet għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda. *Jingħad ukoll illi meta r-rikorrenti wirtu l-fond huma daħlu fiż-żarbun tal-predeċessur tagħhom u għalhekk għandhom jonoraw kwalunkwe ftehim li l-predeċessur tagħhom għamlet;*

4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

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

6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in*

kwantu għall-perijodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

8. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Borg fuq bażi legali;*

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

10. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

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

12. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegt 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;*

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

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

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci vs Malta** *(fn. 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 and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

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

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

18. *Illi fir-rigward tas-sentenza* "Evelyn Montebelo et vs Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae' *u* "Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club" *msemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur l-esponent jirrileva illi dawk is-sentenzi ma jirrigwardawx fondi residenzjali bħal dan fil-każ odjern u għaldaqstant ma jistax isir paragun magħhom;*

19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jipi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

20. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri.*

3. Rat ir-risposta tal-intimati **John Borg (K.I. nru. 121460(M)) u Marion Borg (K.I. nru. 83662(M))** li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Diċembru, 2019, fejn eċċepew is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett:

Illi in kwantu t-talbiet huma diretti kontrihom jeċepixxu:

1. *Illi huma jokkupaw il-fond mertu tal-kawża kemm bis-saħħa tal-iskrittura ta' kera eżebita mill-atturi bħala Dok G mar-rikors promotur, liema konċessjoni ma fihiex terminu, kif ukoll bis-saħħa tal-Artiklu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema artikolu tal-liġi għadu* in vigore *għal kirjiet li bdew qabel il-15 ta' Ġunju 1995, kif inhi din il-kirja.*

2. *Għalhekk il-pussess u l-okkupazzjoni tal-fond mill-esponenti huwa assolutament legali u huwa inkonċepibbli illi jiġu kunndannati jħallsu xi danni lill-atturi,*

3. *Illi anki t-talba ta' żgumbrament tagħhom mill-fond hija insostenibbli in kwantu ma għandhomx jiġu penalizzati meta huma protetti kemm mill-iskrittura kif ukoll mil-liġi, kif ukoll in kwantu din il-Qorti mhiex il-forum idoneju biex tikkunsidera din it-talba li taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.*

4. *Illi l-kera li huma jħallsu kif awmentata bis-saħħa tal-Att X tas-sena 2009 tirrifletti proporzjoni ġust u ekwu ta-valur tal-fond.*

5. *Illi nonostante dan, u mingħajr preġudizzju għall-pozizzjoni legali tagħhom, l-esponenti huma lesti jħallsu kera raġonevoli li tista' tistabillixxi din il-Qorti kif bażata fuq il-valur tal-fond bħala rimedju għall-allegat ksur.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-16 ta' Diċembru, 2019, ġie maħtur il-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu waqt l-udjenza tal-4 ta' Novembru, 2020, kif ukoll ir-risposti għall-eskussjoni tiegħu ppreżentati fir-Reġistru fit-30 ta' Diċembru, 2020.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Mejju, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimati rispettivament.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti flimkien ma' oħthom Mary Pawley, kienu wirtu t-terran numru 77 bl-isem 'St. Teresa' fi Triq Bernardette, San Ġwann, [minn issa 'l quddiem "il-fond"] mingħand il-ġenituri tagħhom Emmanuele Fenech u Theresa neé Fenech, wara li missierhom kien akkwista b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu, permezz ta' kuntratt[1] tal-10 ta' Ottubru, 1966 fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis, u żviluppa porzjoni art ġewwa l-Imsieraħ, San Ġwann, anki billi bena l-fond in kwistjoni. Il-fond in kwistjoni iddevolva fuq ir-rikorrenti billi missierhom li miet fis-6 ta' Frar, 1984, permezz tat-testment *unica charta*[2] tiegħu u ta' martu tas-17 ta' Novembru, 1978 fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis, innomina u istitwixxa lill-erba' aħwa fuq imsemmija bħala eredi ta' ġidu fi kwoti ndaqs bejniethom. U billi ommhom li mietet warajh fit-2 ta' April, 2006, fl-aħħar testment[3] tagħha tat-23 ta' Ġunju, 1993, filwaqt li ddikjarat li hija kienet taf li l-fond ma kienx jappartjeni lilha fl-intier tiegħu, iżda li kien jagħmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejnha u bejn żewġha l-mejjet, ħalliet l-imsemmi fond b'titolu ta' prelegat lir-rikorrenti.[4] L-erba' aħwa sussegwentement iffirmaw att ta' immissjoni fil-pussess[5] quddiem in-Nutar Stephanie Muscat fil-21 ta' Ġunju, 2006, sabiex b'hekk Mary Pawley immettiet fil-pussess sħiħ lir-rikorrenti fil-prelegat imħolli lilhom minn ommhom. L-imsemmi fond inkera lill-intimati Borg fl-1986 minn omm ir-rikorrenti Theresa Borg, fejn permezz ta' skrittura[6] l-intimati Borg obbligaw ruħhom li fl-aħħar tal-kirja huma

---

[1] Dok. C *a fol.* 17.
[2] Dok. E *a fol.* 26.
[3] Dok. F *a fol.* 28.
[4] Ara wkoll att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-21.06.06.
[5] Dok. B *a fol.* 13.
[6] Dok. G *a fol.* 31.

jgħaddu l-fond lura lill-imsemmija Theresa Borg vojt u fi stat tajjeb ta' tiswija, u ta' manutenzjoni, u fejn l-istess Theresa Borg iffirmat irċevuta għas-somma ta' Lm2,300[7] li hija kienet qegħda tirċievi għas-saldu tal-prezz tal-għamara li kienet tinsab fil-fond.

5. Ir-rikorrenti **Josephine Briffa** xehdet li dak iż-żmien il-fond inkera bil-prezz ta' Lm120 fis-sena, u llum huma jirċievu l-istess kera ta' €140 kull sitt xhur, meta fis-suq ħieles dan iġib kera ta' mill-inqas €750 fix-xahar. Tirrileva li l-uniku awment li seħħ matul is-snin kien sar a tenur tal-Att X tal-2009, iżda dan kien tant tenwu li m'għandu x'jaqsam xejn mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, li kien ferm aktar, u b'hekk seħħ żbilanċ serju bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti Josephine Briffa tissottometti li l-kera kurrenti hija dik stabbilita permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li huma marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914, u li ġew mibdula b'mod limitat permezz tal-Att X tal-2009, u li l-protezzjoni li joffru dawn il-liġijiet lill-inkwilini ma joħolqux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stess. Għaldaqstant dawn kienu bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'].

6. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-kera baxxa, l-istat tal-inċertezza dwar il-possibbiltà li huma jieħdu lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien hawn Malta fl-aħħar snin u l-indħil sproporzjonat bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, kienu wasslu sabiex jitqiegħed piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Jkompli jsostni li r-rikorrenti m'għandhomx rimedju

[7] Dok. G *a fol.* 32.

effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, billi tiżdied il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal- lum. Jgħidu illi dak li jistgħu jirċievu huwa limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u min-naħa tagħhom huma m'għandhom l-ebda dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kirja, li kienet ilha tiġġedded sa mis-sena 1986, u dan għaliex ġiet imposta fuqhom relazzjoni ta' sid u inkwilin għal żmien indefinit. B'hekk huma ġew u għadhom qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jirċievu kumpens xieraq. Huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea sabiex isostnu l-argument tagħhom li d-drittijiet fundamentali tagħhom ta' sidien qed jiġu miksura permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Jgħidu li saħansitra sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt ta' lokazzjoni fi tmiem il-kera, u tista' wkoll tiżdied il-kera f'każ li jagħtu l-kunsens tagħhom. Peress li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa sew aktar ogħli minn dak li l-liġi timponi, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati permezz tal-Att XXXI tal-1995, l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u dawk tal-Att XXVII tal-2018, jikkawżaw diskriminazzjoni u jiksru d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti bl-artikoli tal-Kostituzzjoni, mill-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, u b'hekk għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif iddikjarat mill-Qorti Ewropea. Ir-rikorrenti jiċċitaw żewġ sentenzi in materja tad-danni morali u tal-kumpens għad-danni pekunjarji mogħtija mill-qrati, filwaqt li jsostnu li huma għandhom jirċievu bl-imgħaxijiet kemm danni pekunjarji u anki dawk morali, u l-intimati Borg jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond, salv kull rimedju ieħor li jogħġobha tagħti din il-Qorti kif jidhrilha xieraq u opportun. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex: (a) tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti kif esposti minnhom u anki l-lokazzjoni tal-fond, flimkien mal-provvedimenti tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet oħra

viġenti, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, li jipprovdi għalih il-Kap. 319 u kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, sabiex b'hekk dawn huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tagħhom fir-rigward tal-imsemmi fond; (b) tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tikkonsidra xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tagħhom imsemmija, u billi tiddikjara li huma mhumiex obbligati li jġeddu l-kirja tal-fond u saħansitra bl-iżgumbrament tal-inkwilini, filwaqt li huma għandhom id-dritt li jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond, u dan oltre rimedji oħra li jidhrilha xierqa; (ċ) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjari u non-pekunjarji sofferti minnhom riżultat tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom; (d) tillikwida l-imsemmija danni u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati, bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż, ukoll tal-ittra legali tad-29 ta' Awwissu, 2018.

7. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi b'mod ġenerali jeċċepixxi li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, u huma ma jistgħux jilmentaw dwar il-perijodu qabel saru sidien tal-fond; (b) il-kuntratt ta' kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69, u għalhekk l-antekawża tar-rikorrenti daħlet fil-ftehim b'mod volontarju u konsapevoli tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, filwaqt li r-rikorrenti għandhom jonoraw kull ftehim li għamlet l-imsemmija antekawża; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għaliex l-Kap. 69 kien ġie fis-seħħ qabel Marzu 1962, u għalhekk mhux soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni; (d) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà; (e) in kwantu li l-azzjoni hija bbażata fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma mproponibbli fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, għaliex l-imsemmija talbiet jirrigwardaw perijodu qabel it-30 ta' April, 1987; fil-mertu (a) il-fond huwa okkupat mill-intimati Borg skont il-liġi; (b) ma seħħ l-ebda *'teħid forzuż'* jew obbligatorju, iżda biss kontroll tal-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; (ċ) fil-każ odjern l-Istat permezz tal-Kap. 69, kien irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, filwaqt li d-drittijiet tas-sidien bħala proprjetarji baqgħu mhux mittiefsa; (d) l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri neċessarji; (e) id-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din tinstab manifestament mingħajr bażi raġonevoli, u fil-każ odjern hemm ġustifikazzjoni għal-liġi in kwistjoni; (f) il-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva sabiex tiffissa l-kera, iżda dik li twettaq il-liġi msemmija; (ġ) bid-dħul fis-seħħ tal-emendi magħmula permezz tal-Att X tal-2009, il-kera ma kinitx ser tibqa' staġnata, iżda kienet ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (g) jekk il-kera tirriżulta inqas mill-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, dan huwa kontro-bilanċjat permezz tal-marġini wiesgħa li għandu l-Istat fil-kuntest ta' miżuri soċjali; (ħ) il-Qorti għandha tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa mill-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà, jiġifieri mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż inġenerali; (h) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jagħti l-ebda dritt għal profitt; (i) is-sentenzi ċċitati mir-rikorrenti ma jirrigwardawx fondi residenzjali u għalhekk ma jista' isir l-ebda paragun; u (j) fil-każ li l-Qorti jidhrilha li kien hemm ksur, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra.

8. L-intimati Borg jilqgħu billi jeċċepixxu s-segwenti: (a) huma jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-iskrittura esebita mir-rikorrenti bħala Dok. G, li ma kien fiha l-ebda terminu, u anki bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 li huma applikabbli għal kirjiet li bdew qabel il-15 ta' Ġunju, 1995; (b) għalhekk il-pussess u l-okkupazzjoni tal-intimati tal-fond huwa wieħed legali, u ma jistgħux jiġu kkundannati jħallsu danni; (ċ) għalhekk ukoll it-talba tal-iżgumbrament tagħhom kienet insostenibbli, filwaqt li l-imsemmija talba taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera; (d) il-kera kif awmentata permezz tal-Att XX tas-sena 2009, tirrifletti proporzjoni ġust u ekwu tal-valur tal-fond; (e) huma lesti li jħallsu dik il-kera raġonevoli li tista' tistabbilixxi l-Qorti skont il-valur tal-fond bħala rimedju għall-allegat ksur.

<u>Provi u riżultanzi</u>

9. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew is-segwenti: (1) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dott. Stephanie Muscat tal-21 Ġunju, 2006 immarkata bħala Dok. A[8]; (2) kopja tal-att ta' immissjoni fil-pussess fl-atti tal-istess nutar datat 21 ta' Ġunju, 2006 immarkata bħala Dok. B[9]; (3) kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis datat 10 ta' Ottubru, 1966 immarkata bħala Dok. C[10]; (4) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Emmanuel Fenech immarkata bħala Dok. D[11]; (5) kopja tat-testment ta' Emmanuel Fenech u Theresa Fenech immarkata bħala Dok. E[12]; (6) kopja tat-testment ta' Theresa Fenech immarkata bħala Dok. F[13]; (7) kopja tal-

[8] *A fol.* 8.
[9] *A fol.* 13.
[10] *A fol.* 17.
[11] *A fol.* 25.
[12] *A fol.* 26.
[13] *A fol.* 28.

iskrittura bejn Tereża Fenech u l-intimati Borg immarkata bħala Dok. Ġ[14]; (8) kopja tal-ittra legali datata 29 ta' Awwissu, 2018 immarkata bħala Dok. H[15]; u (9) kopja tal-ittra legali datata 13 ta' Settembru, 2018 immarkata bħala Dok. I.[16]

10. Ir-rikorrenti **Josephine Briffa** xehdet permezz tal-affidavit.[17] Irrilevat li fis-sena 1966 missierha Emmanuele Fenech kien akkwista porzjoni ta' art fabbrikabbli fl-Imsieraħ, San Ġwann, permezz ta' titolu ta' subenfitewsi perpetwa bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis. Spjegat li sussegwentement missierha kien żviluppa din l-art sabiex b'hekk bena wkoll il-fond in kwistjoni. Missierha miet fis-6 ta' Frar, 1984 u fit-testment *unica charta* tiegħu tas-17 ta' Novembru, 1978, huwa nnomina u stitwixxa bħala eredi fi kwoti ndaqs bejniethom lilha u lil ħutha r-rikorrenti l-oħra, u lil oħtha l-oħra Mary Pawley, filwaqt li ħalla l-użufrutt ta' ġidu lil ommhom Theresa Fenech. Din tal-aħħar fis-sena 1986 kriet il-fond lill-intimati versu l-kera ta' Lm120 fis-sena, ekwivalenti għal €280, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. L-imsemmija ommhom mietet sussegwentement fit-2 ta' April, 2006 u ħalliet il-fond lir-rikorrenti bħala prelegat f'ishma ndaqs bejniethom, u dan filwaqt li ddikjarat li kienet taf li l-fond ma kienx jappartjeni lilha biss. Għalhekk permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 2006 fl-atti tan-Nutar Stephanie Muscat, oħthom Mary Pawley immettiet lir-rikorrenti l-prelegat li kienet ħallietilhom ommhom. Ir-rikorrenti Josephine Briffa kkonfermat li sa llum l-intimati jħallsu l-kera ta' €140 kull sitt xhur, filwaqt li l-valur lokatizzju tiegħu kien ferm akbar. Huma kienu kitbu lill-intimati Borġ sabiex jivvakaw il-fond stante li l-kirja kienet bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tal-proprjetà bħala sidien, iżda l-

[14] *A fol.* 31.
[15] *A fol.* 33.
[16] *A fol.* 34.
[17] Dok. JB *a fol.* 48.

imsemmija intimati Borġ sostnew li huma jgawdu l-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

11. L-intimat **John Borg** xehed ukoll permezz tal-proċedura tal-affidavit.[18] Spjega li fis-sena 1985, hu u martu kienu krew il-fond in kwistjoni mingħand is-sid Theresa Fenech bil-kera ta' Lm120 fis-sena u versu rigal ta' Lm2,300 prezz tal-għamara, li fil-fatt ma kinitx tiswa daqstant. Qal li s-sid ma kinitx tathom żmien għall-kirja, u qaltilhom li dan kien ser ikun f'idejhom għal dejjem qiesu ċens perpetwu. Ma kienet saret l-ebda skrittura bejniethom, iżda biss żewġ irċevuti bid-data tat-30 ta' Settembru, 1985, li kienu waħda għaċ-ċwievet u l-oħra għall-għamara, u dawn ġew esebiti mir-rikorrenti bħala Dok. G. L-intimat Borg irrileva li hu u martu kienu daħlu fil-fond fil-ġurnata tat-tieġ tagħhom li kien id-9 ta' Marzu, 1986, u dan wara li kienu wkoll tawh tibjida. Spjega li matul iż-żmien huma kienu għamlu bosta xogħlijiet sostanzjali fil-fond, u kull ħaġa li huma biddlu huma kienu qalu biha lis-sid Theresa Fenech. Iddikjara li bejn wieħed u ieħor huma kienu għamlu spejjeż fl-ammont ta' madwar €15,000, minbarra t-tibjida ta' kull sena minħabba l-umdità fil-fond. Irrileva li wara xi sena li kienu krew il-fond mingħand Theresa Fenech, din tal-aħħar kienet talbithom il-fond lura biex tgħix fih hi, u dan filwaqt li offrietilhom post ieħor ħdejn il-knisja. Iżda huma kienu għamlu ħafna spejjeż diġà fih u Fenech ma riditx tikkumpensahom għalihom, u għalhekk huma m'aċċettawx. B'hekk huma baqgħu jgħixu fil-fond fejn kellhom żewġt itfal. Qal li huma min-naħa tagħhom dejjem żammew il-fond qiesu tagħhom u ħallsu l-kera fil-ħin, filwaqt li dejjem kellhom f'moħħhom li setgħu jibqgħu hemm sal-mewt.

[18] Dok. JB a *fol.* 89.

12. L-intimata **Marion Borg** ukoll xehdet permezz tal-affidavit[19] fejn ikkonfermat dak li qal żewġha fl-affidavit tiegħu. Hija esebiet mal-affidavit tagħha tliet ritratti li kienu juru l-istat tal-fond hekk kif kien qabel ma għamlu x-xogħlijiet li spjega r-raġel tagħha. Spjegat ukoll li l-umdità fis-saqaf fir-ritratti MAR 05 u MAR 07 esebiti mar-rapport tal-Perit Mario Axisa, kienet riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti, filwaqt li r-ritratt MAR 03 kien juri l-umdità tiela' mill-art, tant hu hekk li wara ħmistax il-ħwejjeġ u l-ikel fl-armarji kienu jrabbu l-moffa. Għal din ir-raġuni huma kienu jbajdu l-fond darba fis-sena, iżda l-umdità kienet titfaċċa biss wara ftit xhur.

13. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020, xehed bil-ġurament in kontroeżami l-intimat John Borg, li kkonferma li hu u martu kienu jgħixu fil-fond is-sena kollha għajr għal tliet xhur meta kienu jmorru l-post tagħhom villeġġjatura.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Borg. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom għaliex il-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu tagħhom. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija minn għandhom intleħaq. Meħud ukoll in

[19] Dok. MB *a fol.* 91.

konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, u jidher li jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba r-rikorrenti huma tassew sidien tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

15. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll fir-raba' eċċezzjoni tiegħu li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fejn dawn huma diretti lejn it-tħaddim tal-Kap. 69, għaliex din il-liġi kienet ġiet fis-seħħ qabel Marzu 1962. Jissottometti li għalhekk *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, il-Kap. 69 ma jistax jiġi soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni. Il-Qorti diġà f'okkażżjonijiet oħra kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[20] u l-istess insenja-ment għandu jgħodd hawn ukoll. B'hekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tintlaqa'.

16. L-intimat Avukat tal-Istat fil-ħames eċċezzjoni tiegħu jissolleva li l-kwistjoni hawn ma tirrigwardax it-teħid forzuż tal-proprjetà, u għalhekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-każ odjern. Din l-eċċezzjoni hija ripetuta mod ieħor fid-disa' eċċezzjoni tiegħu. Peress li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond, huma ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom kif protett mill-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwistjoni:

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-

[20] Ara riċentement Rik.Kost. nru.80/19, Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et, 07.05.21.
[21] Q.Kost. 56/15JA.

*diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-kaz in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjetà iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f' dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 14 Ara Q.Kost.84/17, **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et,** u Q. Kost. 83/17, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q.Kost. 42/15, **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et,** deċiż 29 ta' Marzu 2019.)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

18. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jikkontendi li t-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll improponibbli in kwantu huma għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987, u dan fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Iżda sussegwentement fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jiddikjara li *"[j]idher ċar illi r-rikorrenti ħadu f'idejhom l-fond mill-21 ta' Ġunju 2006 l-quddiem;".* Għalhekk fid-dawl tal-ammissjoni tiegħu stess, din il-Qorti qegħda tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

19. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza it-tmin u l-għaxar sad-dsatax-il eċċezzjoni sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u ta' dawk il-liġijiet oħra viġenti, l-intimati Borg għandhom dritt ta' rilokazzjoni tal-fond filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond is-suq, u dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea. Din il-Qorti diġà esprimiet il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

20. Fil-każ odjern jirriżulta kif ġie kkonstatat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, wara li huma kienu wirtu l-istess mingħand il-ġenituri tagħhom. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

21. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[22]

[22] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.

22. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Il-Qorti hawn għalhekk tgħid li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.

23. Fil-każ **James and Others v. UK**[23], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken."* [24]

24. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

---

[23] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.

[24] Ara wkoll Q. Kost. 55/2009, **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju, 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe vs. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2001.

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[25]

25. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizzji mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2006, li kienet is-sena meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrenti, sas-sena 2020, jiġifieri sena wara li huma ddeċidew li jintavolaw il-proċeduri odjerni, u anki l-kera miżera perċepita mir-rikorrenti, u wara li ħadet in konsiderazzjoni li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat anki fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien meta saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Tikkonsidra li r-rikorrenti għexu wkoll għal bosta snin f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[26] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"[i]t is clear that these circumstances inevitably left the applicants*

---

[25] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.
[26] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.". Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti, iżda mhux daqstant l-obbligi, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif rilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

26. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[27], fejn inkiteb illi:

"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, *Hutten-Czapska, cited above, §223).*

[27] 26.09.2006.

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

27. Ghal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom a disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[28]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

28. Għalhekk il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni

[28] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).".*[29]

29. It-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija li l-antekawża tar-rikorrenti daħlet fil-ftehim lokatizzju b'mod volontarju, filwaqt li kienet konsapevoli tar-reġim legali eżistenti dak iż-żmien. Iżda l-Qorti tgħid li din ma kellha l-ebda għażla libera f'dak li għamlet, għaliex kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilin u mponiet fuq ir-rikorrenti u fuq is-suċċessuri tagħha dik ir-relazzjoni fejn huma kienu kostretti li jibqgħu jirċievu l-istess kera għal tlettax-il sena sħaħ qabel ma fetħu l-proċeduri odjerni, salv għal xi awment miżeru kuntrarjament għal dak li jikkontendi l-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li kienu kostretti wkoll li jkompli jġeddu l-kirja favur l-istess inkwilini. Dan kollu f'suq lokatizzju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €280 għal €3,720 fis-sena 2006, u €6,960 fis-sena 2020.

30. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex

[29] Cassar v. Malta, *Supra.*

tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tesprimi li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat fid-dsatax-il eċċezzjoni tiegħu ma tistax tkun rimedju sufficjenti fil-każ odjern fejn hemm prova ċara ta' danni iżda tqies li hu minnu li l-fond in kwistjoni hu wieħed residenzjali u ser tistrieħ fuq il-valuri lokatizzji kif indikati fir-rapport peritali għall-imsemmi fond partikolari.

31. Iżda qabel ma tgħaddi sabiex tagħmel dan l-eżerċizzju, il-Qorti tirrileva li hawn il-Qrati b'setgħat kostituzzjonali, dejjem imxew mal-kunċett ta' *just satisfaction*. B'hekk fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Lulju, 2011 fl-ismijiet **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**[30] il-Qorti Kostituzzjonali wara li ċitat dak li jipprovdi għalih l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea esprimiet l-insenjament tal-Qrati Kostituzzjonali kif ġej:

> *"Dwar* just satisfaction*, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat għandu jipprovdi għal* restitutio in integrum*. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti għandha tagħti* just satisfaction.*"*

32. Imbagħad f'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], 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 fundamentali 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-*

[30] Q.Kost. 55/09.
[31] 29.04.2016.

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 ....".

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[32], 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 lkumpens 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."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

35. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li sar l-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, l-ammont ta' kera li huma setgħu jirċievu li kieku krew il-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u l-fatt li għal dawn il-leżjonijiet kollha għandu jitħallas kumpens lill-imsemmija rikorrenti.

---

[32] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

36. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-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. 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-kiri bejn il-21 ta' Ġunju, 2006 u s-6 ta' Novembru, 2019, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €52,320, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk.

37. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tmintax-il elf Euro (€18,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elfejn Euro (€2,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment stante li l-intimati Borg ma jistgħux ikunu ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti.

39. Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti sabiex huma ma jibqgħux obbligati li jġeddu l-kirja tal-fond favur l-intimati Borg u sussegwentement għall-iżgumbrament tagħhom, il-Qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tesprimi ruħha fis-sens li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, din it-talba tar-rikorrenti flimkien mal-aħħar eċċezzjoni tal-intimati Borg fejn huma jiddikjaraw li lesti li jħallsu dik il-kera raġjonevoli li tista' tistabbillixxi din il-Qorti, għandhom jiġu eżaminati quddiem il-qorti kompetenti skont il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għall-istess raġuni it-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tirnexxi, fejn jikkontendi li din il-qorti għandha l-funzjoni li twettaq il-liġi li tirregola l-kera.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' r-raba', it-tmint u t-tmintax-il eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Borg, filwaqt li tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tagħhom u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni.**

3) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza u tiddikjara u tiddeċiedi illi huma sofrew ksur tad-**

drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) **Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza u tiddikjara u tiddeċiedi li l-lokazzjoni viġenti tal-fond u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet l-oħra viġenti, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u għalhekk l-intimati Borg m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-liġijiet imsemmija sabiex ikomplu jokkupaw l-fond;**

5) **Tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti;**

6) **Tilqa' il-ħames, is-sitt u s-seba' talba tar-rikorrenti u filwaqt li tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens konsistenti f'danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kawża tal-fatti spjegati minnhom, fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, li ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni, u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom il-Qorti qegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lilhom b'mod solidali kumpens fis-somma kumplessiva ta' għoxrin elf Euro (€20,000) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv inklużi dawk tal-ittra legali tad-29 ta' Awwissu, 2018 annessa mar-rikors promotur.**

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-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur