QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa
Ħmistax (15) ta’ Diċembru 2021

Rikors Numru 84/2019 FDP

Fl-ismijiet

Elizabeth Pace (ID 224144M)
Roberta Oudi (ID 219672M) Deborah Ann Buttigieg (ID 129565M)

Vs

L-Avukat Ġenerali

Joseph Muscat (ID 580160M) u Mary Rose Muscat (ID 708660M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta’ Mejju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

> *1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond li jinsab fl-indirizz 196, Triq il-Vittorja, Ħamrun, filwaqt illi l-esponenti Elizabeth Pace hija wkoll użufruttwarja fir-rigward tal-istess proprjeta` u dana skond testment fl-atti tas-sebgħa u għoxrin (27) ta’ Jannar, elf disa’ mija u sitta u tmenin (1986), tan-Nutar Carmelo Mangion. (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. ‘A’).*

2. Illi l-fond surreferit kien suġġett għal subenfitewsi temporanja favur l-intimat Joseph Muscat għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mit-12 ta' Diċembru, elf disa' mija u tlieta u tmenin, dana kif jirriżulta mill-kuntratt relattiv fl-atti tat-tnax (12) ta' Diċembru, elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) tan-Nutar Joseph Cachia (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'B') liema żmien għalaq fit-tnax (12) ta' Diċembru, elfejn u erbgħa (2004).

3. Illi konsegwentement għall-għeluq ta' tali enfitewsi l-proprjeta` kellha f'dik id-data tirriverti lura f'idejn l-esponenti bil-pussess battal tagħha minkejja dak li jinsab provdut taħt l-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta).

4. Illi madanakollu bis-saħħa tal-Att XVIII tal-2017 l-Istat Malti provda, tramite l-art. 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) li, soġġett għall-kundizzjonijiet hemmhek posti, il-fond soġġett għas-subenfitewsi temporanja jkun jista' jibqa' jiġi okkupat b'titolu ta' kera, dana skont kif dettaljat fl-istess disposizzjoni legali.

5. Illi konsegwentement għas-surreferit, il-kera dovuta lill-esponenti fir-rigward tal-proprjeta` tagħhom ġiet tammonta għas-somma ta' mija u tnejn u tletin euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmi (€132.77) kull sitt xhur, dana meta l-fond surreferit għandu potenzjal ferm akbar ta' valur lokatizzju.

6. Illi aktar riċentement, wara diversi deċiżjonijiet kemm lokali u kif ukoll tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-Istat Malti tramite l-Att XXVII tal-2018 daħħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) li issa jipprovdi disposizzjonijiet partikulari fir-rigward tal-kera naxxenti minn subenfitewsi bħal dik in eżami.

7. Illi perdipiu` permezz tas-surreferit l-Istat Malti illeġiżla wkoll billi irrenda applikabbli għal min ikun qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, bħalma huma fil-każ in eżami l-intimati Muscat, it-test tal-mezzi impost mir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidarja 16.11).

8. Illi konsegwentement għal tali emendi leġiżlattivi l-Istat Malti mhux biss illeġiżla b'mod li jmur oltre l-marġini t'apprezzament imħolli lilu f'tali każijiet sabiex jeskludi kwalunkwe possibilita` li s-sidien tal-fondi okkupati minn inkwilini bis-saħħa tal-art. 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jirriprendu lura l-fond tagħhom imma wkoll ma offra ebda garanzija ta' ritorn adegwat għall-proprjeta` tagħhom stante li l-liġi kif emendata tipprovdi biss massimu ta' dħul liema massimu mhux biss ma jinsabx garantit imma, bħal m'hu ser jiġi pruvat fil-każ in eżami,

ma jagħmel ebda ġustizzja lid-drittijiet tal-esponenti fir-rigward tal-proprjeta` tagħhom inkluż id-dritt li jaraw ritorn ekwu u ġust fuq il-proprjeta` tagħhom.

9. Illi għaldaqstant bil-fatti hawn fuq riportati l-esponenti ġew li sofrew preġudizzju serju konsistenti mill-fatt li, bħala effett tal-emendi leġiżlattivi surreferiti, l-istess esponenti ġew kostretti li jġorru piż sproporzjonat, dana anke meta wieħed jikkunsidra l-marġini wiesgħa t'apprezzament li għandu l-Istat Malta f'dan ir-rigward.

10.Illi konsegwentement jirriżulta ċar li, bil-fatti hawn fuq riportati, ġew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-propjeta` tagħhom u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u d-dritt fundamentali tal-esponenti għall-proprjeta` tagħha kif tutelat mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

11.Illi debitament interpellati sabiex, inter alia, jaddivjenu għall-ħlas ta' kumpens jew just satisfaction dovut lill-istess esponenti bħala konsegwenza tas-surreferit permezz ta' ittra uffiċjali opportuna l-intimati baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi jogħġobha:

(i) Tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti. ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għall-proprjeta` tagħhom kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) Tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li jiġu dikjarati nulli jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-effetti kollha tal-art. 12, 12A u/jew 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) u tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidarja 16.11) fil-konfront tal-partijiet fil-kawża, konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-intimati Muscat mill-istess fond u/jew tillikwida u tordna l-ħlas ta' dak il-kumpens jew just satisfaction dovut mill-Istat Malti, inklużi d-danni kollha sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-każ u tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurġata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom hawn lamentata.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2019 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom jġibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-fond 196, fi Triq il-Vittorja, Ħamrun.

2. Illi in linea preliminari ukoll jingħad li ġaladarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jirċievu huma għandhom rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 58 fejn jistgħu jagħmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponenti jeċepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et v. Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a

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

Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikolu 12A għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

5. Illi stabbilit li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tiddisponi li f'għeluq enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur il-familja Muscat għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 12A jew bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad stante li huwa kontraddittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżura msemmija fl-Artikolu 12A biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

6. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta' EUR 628.93 fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa

f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' gidhom, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

7. Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

8. Illi dwar l-artikolu 12B tal-Kap 158 jingħad speċifikatament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b`rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal-reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li b`din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk dan l-artikolu qatt ma jista' jiġi jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-għan tiegħu huwa proprju li joħloq bilanċ iktar ġust.

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

10.Illi dejjem mingħajr preġudizzju u biss għall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti, l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment iżda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Muscat mill-fond in kwistjoni mhumiex ġustifikati.

11.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

12.Bl-ispejjeż.

3. Rat illi l-intimati Muscat fil-25 ta' Ġunju 2019 irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

- *Illi t-talba tal-atturi hija totalment u kompletament infondata fid-dritt u fil-fatt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi; dana għas-segwenti raġunijiet:-*

- *Illi huwa minnu li r-residenza uffiċjali tal-konjuġi Muscat u ċioe il-fond magħruf bin-numru 196, Triq il-Vitorja Ħamrun kien suġġett għal subenfitewsi temporanja favur ir-raġel ta' l-imsemmija*

Elizabeth Pace għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, liema żmien għalaq fit-tnax ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbgħa.

- *Illi għaldaqstant, preliminarjament u mingħajr preġudizzju dwar il-prova tat-titolu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mill-atturi huma ġustifikati għaliex meta l-atturi wirtu il-fond li jinsab fl-indirizz 196, Triq il-Vitorja, Ħamrun, il-kirja favur l-intimati kienet diġà kostitwita bil-Liġi skont l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-atturi kienu ġia jafu li l-fond sufferit kien suġġett għal subenfitewsi temporanja favur l-intimat għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena.*

- *Illi mal-għeluq ta' tali subenfitewsi, il-propjeta' ma rrivertitx lura f'idejn l-atturi iżda l-imsemmija Elizabeth Pace bħala eredi universali aċċettat li l-istess fond jibqa' jiġi okkupat mill-istess intimati konjuġi Muscat b'titolu ta' kera, u ċioe f'għeluq tali subenfitewsi, l-imsemmija Elizabeth Pace taċitament aċċettat il-kundizzjonijiet tal-kuntratt datat tnax (12) ta' Diċembru tas-sena elf disgħa mija u tlieta u tmenin meta hija kompliet tirċievi l-flus taħt titolu ta' kera mingħand l-intimati konjuġi Muscat.*

- *Illi għaldaqstant u konsegwentament għall-għeluq ta' tali subenfitewsi l-proprjeta' baqgħet tiġi okkupata b'titolu ta' kera mill-konjuġi Muscat, u l-atturi qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni enfitewtika, anzi ser jiġi ppruvat ilii dawn ħallew għaddejja l-kirja favur l-intimati Muscat mingħajr xkiel għaliex dejjem aċċettaw il-kera.*

- *Illi l-kera għoliet mal-medda tas-snin, u lejn l-aħħar tas-sena elfejn u tmintax (2018) l-intimati konjuġi Muscat kienu lesti illi jerġgħu jaslu għal ftehim bonarju mal-imsemmja is-Sinjura Elizabeth Pace sabiex il-kera tiġi amendata u togħla b'mod raġjonevoli u in linea ma' dak provdut mill-liġi;*

- *Illi madanakollu l-imsemmija Elizabeth Pace, għalkemm ġabet perit tekniku fil-fond imsemmi, xorta waħda naqset milli tipprovdi valur ġust tal-propjeta bħal ma huwa rikjest mill-liġi;*

- *Illi in vista tal-presuppost f'Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) qabel ma saret dovuta l-kera, l-intimati konjuġi Muscat reġgħu interpellaw lill-attriċi Elizabeth Pace sabiex tipprovdi stima ta' perit tekniku madanakollu hija rrifjutat mingħajr l-ebda raġuni valida fil-liġi, u għalhekk sabiex l-intimati Muscat jeżimu ruħhom minn kull responsabilita u sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom, huma ddepositaw l-ammont ta' EUR 226.50 bħala kera dovuta sa dak iż-żmien permezz ta' ċedola ta' depożitu fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta);*

- *Illi in vista tal-presuppost, l-intimati jiċħdu kategorikament l-ewwel talba tal-atturi, u ċioe illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-atturi għal-propjeta tagħhom!*

- *Illi kif ser jiġi ppruvat t-talbiet huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;*

- *Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, din il-Qorti mhijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi t-talba attriċi kif dedotta; tant illi fil-verita' l-forum adit b'tali kompetenza huwa l-Bord li Jirregola l-Kera u dana ai termini ta' l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili. Jingħad illi l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 jipprovdi ċar u tond li l-Bord tal-Kera hu kompetenti sabiex jiddeċiedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri.' Din id-disposizzjoni ma tagħmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u oħrajn li ntemmu. (vide Bartolo -vs- Deguara deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015).*

- *Illi fil-mertu mbagħad, u in ogni każ mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba tal-atturi hija ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt, u dana kif sejjer jirriżulta fil-mori ta' dina l-proċedura. Fil-verita' l-esponenti dejjem irrispettaw il-ftehim ta' bejn il-partijiet, u di fatti kienu l-atturi illi naqsu mill-obbligi tagħhom, u mhux vice versa.*

- *Illi safejn l-ilment tal-atturi jolqot l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex l-Artiklu 37 jgħodd biss meta jkum hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà.*

- *Illi hu stabbllit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319 jitratta l-istess prinċipju meħud fis-sens wiesa' kif qed jigi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jinkorpora tlett elementi distinti ċioe l-legalita tal-att, il-leġittimita tal-iskop u l-proporzjonalita bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin. Ara f'dan is-sens Walter Delia et vs Chairman Awtorita' tad-Djar, Kost 18/02/2016.*

- *Illi tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża!*

- *Illi għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk ir-raġunijiet kollha illi ser jirriżultaw fil-mori ta' dina l-proċedura, l-esponenti jissottmettu illi t-talbiet għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt permessi mil-liġi.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Elizabeth Pace** ippreżentat fit-tnax ta' Settembru 2019 (Fol.26).

5. Rat l-affidavit ta' **Godfrey Zarb** ippreżentat mir-rikorrenti fit-tnax ta' Settembru 2019 (Fol.29).

6. Rat l-affidavit ta' **Roberta May Oudi** ippreżentat mir-rikorrenti fit-tnax ta' Settembru 2019 (Fol.32).

7. Rat illi fis-6 ta' Novembru 2019, il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea biex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond.

8. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fil-5 ta' Awissu, 2020 (Fol.44).

9. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku ippreżentati fil-11 ta' Novembru 2020 (fol 61), u r-risposti ta' l-istess Perit Tekniku ppreżentati fit-30 ta' Novembru 2020 (fol 65).

10. Rat illi fit-3 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

11. Rat illi fl-24 ta' Marzu 2021, l-Avukat tal-Istat għarraf lill-Qorti illi ma kellux provi x'jippreżenta u għalhekk il-kawża ġiet differita għall-provi intimati.

12. Rat illi fl-1 ta' Ġunju 2021, l-intimati ma dehrux u ma ressqu ebda provi, u għalhekk il-Qorti ddikjarat l-provi intimati bħala magħluqa w ddifferiet il-kawża għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fit-8 ta' Lulju 2021 (fol 114).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 126).

15. Rat illi l-intimati konjuġi Muscat ma ressqu ebda sottomissjonijiet.

16. Rat illi fit 18 ta' Novembru 2021 il-kawza giet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li r-rikorrenti huma l-propretarji tal-fond 196, Triq il-Vitorja, Ħamrun u Elizabeth Pace hija ukoll użufruttwarja tal-istess proprjetà permezz ta' testment ta' Carmelo Pace datat 27 ta' Jannar, 1986 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (Dok.A).

18. Jirriżulta li l-imsemmi fond kien ingħata b'subenfitewsi temporanja favur l-intimat Joseph Muscat għal wieħed u għoxrin sena dekoribbli mit-12 ta' Diċembru, 1983 kif jidher fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, Dok B. Konsegwentement, l-enfitewsi skadiet fit-12 ta' Diċembru, 2004.

19. Jirriżulta, li bis-saħħa tal-Att XVIII tal-2007, a tenur tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), il-fond in-kwistjoni li kien suġġett għal subenfitewsi temporanja, jista' jibqa' okkupat b'titolu ta' kera.

20. Jirriżulta li il-kera ipperċepita mir-rikorrenti hija ta' Ewro 132.77 kull sitt xhur.

21. Jirriżulta li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond 196, Triq il-Vitorja, Ħamrun, bil-valur tas-suq miftuħ fl-ammont ta' Ewro 135,000, u l-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' Ewro 6,000 fis-sena.

22. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2007 sas-sena 2019.

    - Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' Ewro 1,860 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' Ewro 2,400 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' Ewro 5,520 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' Ewro 6,000 fis-sena

23. In eskussjoni għad-domandi ta' l-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li l-binja in-kwistjoni hija taż-żmien it-tieni gwerra dinjija. Wieġbet ukoll li l-avarija tal-valutazzjonijiet tal-bini bejn il-professjonisti tista' tvarja bi 15%, proprja minħabba l-element suġġettiv, hija ma ratx kuntratti ta' bejgħ, u l-analiżi tagħha hija bbażata fuq statistika u tiftix fis-Sunday Times. Spjegat li Dok P2 huwa programm li uża r-Rental Price Index mill-2003 'il quddiem biex toħroġ il-valur lokatizzju. Spjegat ukoll li d-domanda għall-kera bejn l-2012 u l-2018 kienet ħafna aktar għolja mil-qabża fil-prezz fis-suq f'dawk il-ħames snin.

Ikkunsidrat

24. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikolu 12, 12A u/jew 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, u l-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Muscat, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond, konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

25. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Joseph u Mary Rose konjuġi Muscat qajmu, is-segwenti difiżi, sostnew li t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet u fatti:

1) Il-fond mertu tal-każ ilu r-residenza uffiċjali tal-intimati Muscat, li kien suġġett għal enfitewsi temporanja favur ir-raġel ta' Elizabeth Pace, għal perjodu ta' 21 sena, liema perjodu għalaq fit-12 ta' Diċembru 2004.

2) Meta r-rikorrenti wirtu l-fond il-kirja favur l-intimati kienet diġà kostitwita bil-ligi skont l-artikolu 12 tal-Kap 158, b'hekk ir-rikorrenti kienu konsapevoli li l-fond kien suġġett għal enfitewsi temporanja favur l-intimati.

3) Mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja, Elizabeth Pace baqgħet taċċetta li l-fond jibqa' okkupat mill-intimati, u kompliet tirċievi l-kera.

4) Ir-rikorrenti dejjem baqgħu jaċċettaw il-kera u r-rikorrenti qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni enfitewtika.

5) Elizabeth Pace naqset milli tipprovdi valur ġust tal-proprjeta` kif rikjest mil-liġi.

6) F'Diċembru 2018, qabel saret dovuta l-kera, l-intimati Muscat kienu interpellaw lil Elizabeth Pace biex tipprovdi stima tal-post permezz ta' perit u biex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, huma ddepożitaw l-ammont ta' € 226.50.

7) In vista tas-suespost, l-intimati jiċħdu kategorikament l-ewwel talba tar-rikorrenti.

8) Din il-Qorti mhijiex il-Qorti kompetenti sabiex tiddeċiedi t-talba kif dedotta, iżda l-forum adit b'din il-kompetenza huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

9) L-intimati Muscat dejjem irrispettaw il-ftehim ta' bejn il-partijiet, u in fatti kienu r-rikorrenti li naqsu mill-obbligi tagħhom u mhux vice versa.

10) L-ilment tar-rikorrenti abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli stante li l-Artikolu 37 jgħodd biss meta ikun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`.

11) L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jitratta l-istess prinċipju enunċjat fl-Artikolu 37 iżda b'mod aktar wiesgħa.

12) Sabiex wieħed jitkellem dwar teħid obbligatorju ta' propjeta` wieħed jifhem li persuna tiġi mneżża' minn kull dritt fuq dik il-proprjeta`, bħal meta ikun hemm espropriazzjoni , li mhuwiex il-każfil-każ in eżami.

26. **Dwar l-ewwel sas-sitt punti imqajma fl-eċċezzjonijiet**, jirriżulta li m'hemmx kontestazzjoni fuq l-ewwel punt dwar l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja. Huwa fatt inkontestat li jirriżulta mill-atti. Dwar il-fatt li l-kera baqgħet tiġi mħallsa u ma kienx hemm oġġezzjoni da parti ta' Elizabeth Pace, dawk huma riżultanzi

fattwali li jemerġu mill-fatti tal-każ. Jiġi puntwalizzat, li f'każ Kostituzzjonali, irid jiġi mistħarreġ jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet tal-bniedem, kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti, u mhux jekk l-intimati aderixxewx ruħhom mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u mal-ftehim bejn il-partijiet, u jekk ħallsux il-kera. Il-fatt li l-kera ġiet aċċettata hija wkoll irrelevanti għall-każ odjern għaliex il-kera hija kwistjoni bilaterali bejn is-sid u l-inkwilin. Di piu`, dak sostnut mir-rikorrenti, li Elizabeth Pace ma pprovdietx stima kif rikjest tramite perit, ċċertament ma jimpinġix fuq il-materja tal-każ odjern u l-istħarriġ Kostituzzjonali rikjest f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta.

27. Għalhekk, tiċħad il-punti kollha mqajma mill-intimati Muscat mill-ewwel sas-sitt punt elenkati hawn fuq. L-istess japplika għas-sebgħa punt fl-eċċezzjonijiet.

28. **Dwar it-tmien punt fl-eċċezzjonijiet**, ġie sostnut li l-forum adit biex jiddeċiedi dwar it-talbiet odjerni huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera. F'dan il-kuntest, il-Qorti tqis, li kemm-il darba r-rikorrenti kellhom jirrikorru għall-Bord Li Jirregola l-Kera kif kellhom kull dritt li jagħmlu, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur ta' drittijiet tal-bniedem, kif qed jiġi mitlub f'dan il-każ.

29. Għalhekk, tiċħad it-tmien punt fl-eċċezzjonijiet tal-intimati.

30. **Dwar id-disa' punt fl-eċċezzjonijiet**, ġie sostnut li l-intimati dejjem adirexxew ruħhom mal-ftehim billi rrispettaw il-ftehim matul is-snin, anzi kienu r-rikorrenti li ma żammewx mal-ftehim. Jiġi osservat fl-ewwel lok, li din il-kawża mhijiex dwar kontestatzzjoni ta' min irrispetta l-ftehim, bejn is-sidien tal-fond u l-inkwilini. Dan huwa fatt irrelevanti għall-każ odjern. Dik hija kwistjoni li tista' titqajjem quddiem il-Bord Li Jirregla l-Kera u mhux f'każ Kostituzzjonali.

31. Għalhekk, din l-eċċezzjoni ma treġġix. Tiċħad id-disa' punt fl-eċċezzjonijiet tal-intimati Muscat.

32. **Dwar l-għaxar u t-tnax-il punt fl-eċċezzjoni** tal-intimati, li titratta l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fit-tnax-il punt ingħad, li fil-każ in eżami m'hemmx teħid obbligatorju ta' proprjetà`. Dan ġie eċċepit ukoll fil-mertu mill-Avukat tal-Istat, għalhekk din il-kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat, ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

33. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu aktar 'il quddiem, tiċħad l-għaxar u t-tnax-il punt fl-eċċezzjonijiet tal-intimati Muscat.

34. **Dwar il-ħdax il-punt fl-eċċezzjonijiet** tal-intimati, ġie sostnut li l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol għandu l-istess prinċipju bħall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda b'mod aktar wiesgħa. Din hija kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat fil-mertu. Għalhekk, din il-kwistjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

35. Proprju abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem, tiċħad il-ħdax-il punt fl-eċċezzjonijiet tal-intimati Muscat.

36. Għaldaqstant, in vista tal-konsiderazzjonijet fuq magħmula, l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Muscat.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

37. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom.

38. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien ġie akkwistat b'wirt provenjenti mingħand Carmelo Pace, permezz ta' testment datat 27 ta' Jannar 1986 eżebit fl-atti bħala Dok A. Għalhekk, jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond, 196, Triq il-Vittorja Ħamrun, u Elizabeth Pace hija wkoll użufruttwarja tal-istess fond mertu ta' dan il-każ. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, issottolinea li l-prova tat-titolu da parti tar-rikorrenti saret, u ġiet sodisfatta. Għalhekk, m'hemmx kontestazzjoni aktar dwar dan.

39. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigward it-titolu.

40. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju ai termini tal-Artikoli 12B (2) tal-Kap 158, fejn jistgħu jipproċedu quddiem il-Bord biex tiġi riveduta l-kera.

41. Il-Qorti tqis li kemm il darba r-rikorrenti kellhom jippreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera biex tiġi riveduta l-kera, il-kera kemm il-darba tiġi riveduta u aġġustata, iżda dan b'mod li ma tirriflettix il-valur lokatizzju kif ikkonstata mill-perit espert nominat, b'hekk l-ammont ipperċepit jibqa' ferm anqas minn dak kif valutat skont il-valur lokatizzju tal-lum. Inoltre`, l-Bord li Jirregola l-Kera ma jistax jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għal vjolazzjoni tad-drittijiet umani, kif qed jiġi mitlub fil-każ odjern.

42. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

43. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XVIII tal-2007 fejn l-inkwilini komplew ikunu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallsu l-kera matul is-snin.

44. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-kaz, fl-ottika tad-difizi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

45. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma intilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendu li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

46. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sidien jerġgħu jieħdu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera. Ġie sostnut, li l-Artikoli 12A, 12(2), (4) u (5) tal-Kap 158 ma jistgħux jiu elenkati simultanjament, u l-Artikolu 12A japplika biss fejn l-Artikoli 12 (2), (4) u (5) ma japplikawx. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, ikompli jelabora fuq dan billi sostna li bl-introduzzjoni tal-Att XXVIII tal-2018, bl-Artikoli 12B (3) (iii) u (4), jipprovdu li jekk l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi skont l-Artikolu 1531F u l-artikolu 122A tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilini ikunu jistgħu jiġu ordnati jitilqu mill-fond f'terminu ta' żmien kif jiġi stipulat mill-Bord Li Jirregola l-Kera. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jagħti l-opportunita li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żmenijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut, li skont l-emmendi tal-Att XXVIII tal-2018, jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

47. L-Avukat tal-Istat kompla isostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li jrid jiġi mistħarreġ jekk is-sid oriġinali tal-fond tneħħilux kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex jirriżulta, li permezz tal-iżviluppi fl-emendi reċenti, ġie sottolineat li d-drittijiet *in rem* tas-sidien ma ġewx mittiefsa, anzi kien hemm rilassament tal-liġijiet favur is-sidien.

48. Dwar dan il-punt, ir-rikorrenti, minn naħa l-oħra, rreferew għall-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

49. L-argument tar-rikorrenti hu li bl-Att XXIV tal-2021, huma xorta ma setgħux jivvantaw titolu rigward il-fond mertu tal-każ wara l-iskadenza tas-subċens fit-12 ta' Diċembru 2004, minħabba l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap 158. Inoltre`, permezz tal-Artikolu 12B (11) is-sid jista' jitlob lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera togħla sa massimu ta' 2% mill-valur lokatizzju tal-fond, iżda dan ma jfissirx li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

50. Madankollu, din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` huwa immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`.

51. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, la darba ma kienx hemm teħid forzuz, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

52. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma qablu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom billi ġew spussessati mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu lokatizzju, b'hekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomossjonijiet tar-rikorrenti, li huma qed isofru piż indebitu u esaġerat minħabba l-kirja kreata *ex lege*. Infatti, ir-rikorrenti qed jirċievu kera ta' €132.77 kull sitt xhur, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2019 fl-ammont ta' Ewro 6,000 fis-sena. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

53. L-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

"*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 indipendendi u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta 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 proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

54. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

55. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

56. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : "

*(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 - 19 June 2006).*

57. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

58. Fil-każ suzitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

59. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

*"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).*

60. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"*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 accommodation."

61. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fit-**12 ta' Diċembru 2004**, iżda s-subċens ġie ikkonvertit f'kera a tenur tal-Att XVIII tal-2007, u bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158.

62. Kien għalhekk illi r-rikorrenti issottomettew fis-sottomissjonijiet, li ġew spussessati mill-użu tal-propjeta`. Di piu`, sostnew, li minkejja dak stipulat fl-artikolu 12B (11) tal-Kap 158, li s-sidien jistgħu jitolbu l-Bord, iż-żieda fil-kera matul is-snin, wara li jsir 'means test' biex il-kera togħla sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Di piu`, r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens.

63. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ingħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f'**Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

"*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

64. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emmendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XVIII tal-2007, ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

65. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċcit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

66. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

67. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

68. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

69. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

70. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

71. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament*

tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu il-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

72. Il-Qorti tosserva ukoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

73. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa il-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

74. **Il-Qorti tqis illi tali ċarezza u sempliċita' fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex ikunu jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.**

75. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li kien jiskadi fit-12 ta' Diċembru 2004. Iżda, sussegwentement, ir-rikorrenti ma setgħux jivvantaw titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12, iċ-ċens ġie kkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilini. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' ssir minn dakinhar tad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12A tal-Kap 158, ossija **<u>bid-dħul fis-seħħ tal-Att XVII tal-2007.</u>**

76. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirreferi għall-verbal datat 6 ta' Novembru 2019 (fol 33), fejn Dr. Magri għar-rikorrenti talab li jiġi appuntat perit tekniku biex jistabilixxi l-valur tal-fond kif ukoll il-valur lokatizzju b'indikazzjoni partikolari **għas-snin 2007 u 2018**, dati ta' dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12(A) u 12 (B) rispettivament.

77. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2007 u s-sena 2019, kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' Ewro 1,860 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' Ewro 2,400 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' Ewro 5,520 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' Ewro 6,000 fis-sena

78. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li s-sena 2007 tiġi kkunsidrata fl-intjier tagħha, il-qliegħ prevvist li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ, sa Mejju 2019, b'hekk sa nofs is-sena 2019, il-qliegħ prevvist kien jammonta għal madwar tnejn u tletin elf, mitejn u għoxrin Ewro (€ 32,220).

79. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta jiġi rikavat, il-kumpens għandu ikun ta' sittax il elf, mija u għaxar Ewro (€16,110), li huwa għal kull sena, mis-sena 2007 'il quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

80. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

81. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

82. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mis-sena 2007 sad-data tal-

preżentata tal-kawża għaddew tnax-il sena u nofs, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' sitt elef, mitejn u ħamsin Ewro (€6,250)

83. Tenut kont tal-fatt, li mill-2007, ir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond kienu spussessati mil-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal sittax-il elf, mija u għaxar Ewro (€16,110) bħala danni pekunarji u sitt elef, mitejn u ħamsin Ewro (€6,250) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' tnejn u għoxrin elf, tlett mija u sittin Ewro (€22,360).

Rimedju ulterjuri

84. Ir-rikorrenti talbu wkoll għall-iżgumbrament tal-intimati Muscat. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti sostnew li s-subċens ġie itterminat fit-12 ta' Diċembru 2004, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B, C u D tal-Kap 158. Ġie sottomess mir-rikorrenti, li l-Qorti għandha teskludi l-effetti ta' tali artkoli bi protezzjoni retrospettiva, kwindi għandha tipprovdi għall-iżgumbrament. Dan proprju għaliex jekk l-Artikolu 12 A tal-Kap 158 huwa leżiv, l-intimati Muscat ma jistgħux jistrieħu aktar fuq il-protezzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

85. Minn naha l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet sostna li l-Qorti Sede Kostituzzjonali mhijiex il-forum opportun li għandha tiddeċiedi dwar żgumbrament, iżda għandu jingħata rimedju in integrum li jindirizza l-ksur ta' jedd fundamentali. Ir-raġuni sottomessa mill-Avukat tal-Istat hija li bl-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti kellhom rimedju sabiex jipproċedu quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

86. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti, li peress li l-Artikolu 12A tal-Kap 158 huwa leżiv, l-intimati ma jistgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Artikoli tal-Kap 158.

87. Madankollu, din il-Qorti, tqis ukoll, li dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-intimati, in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta' żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimati li jingħataw il-possibilita` li jressqu id-difiżi tagħhom quddiem il-forum opportun, ossija l-Bord Li Jirregola l-Kera.

88. Iżda, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Muscat imutu, sakemm "wild naturali jew legali" ta' l-intimati, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69 ikunu qed igħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

89. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

90. Għalhekk, għal dak li jirrigwarda t-talba tal-iżgumbrament tar-rikorrenti, għalkemm din il-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimati mill-fond mertu tal-każ, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtja lilhom fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Muscat għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-ewwel żewħ eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, bil-fatti esposti, ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għall-proprjeta` tagħhom 196, Triq il-Vittorja Ħamrun, kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' limitatament it-**Tieni Talba** u **Tordna** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' test ta' Mezzi) (leġislazzjoni sussidjarja 16.11) ai termini tal- Konvenzjoni Ewropea, abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Tiddikjara li l-kumpens għal danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' sittax-il elf, mija u għaxar Ewro (€16,110) bħala danni pekunarji u sitt elef, mitejn u ħamsin Ewro (€6,250) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' tnejn u għoxrin elf, tlett mija u sittin Ewro (€22,360). Tillikwida l-ammont ta' sittax-il elf, mija u għaxar Ewro (€16,110) bħala danni pekunarji u sitt elef u mitejn u ħamsin Ewro (€6,250) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tnejn u għoxrin elf, tlett mija u sittin Ewro (€22,360)**.

Tiċħad it-talba għad-dikjarazzjoni tan-nullita` jew inapplikabilita` tal-artikoli 12, 12A u/jew 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158).

Tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Muscat mill-fond *de quo*.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat, salv dawk tal-konjuġi Muscat li, tenut kont tan-nuqqas ta' parteċipazzjoni tagħhom fil-kawza, għajr għall-preżentata tal-eċċezzjonjijiet, għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma stess.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur