MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 314/2021 LM

Maria Stella Mifsud (K.I. 508440M); Michael Mifsud u George Mifsud

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Anthony Farrugia u Maria Gloria Farrugia

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fil-11 ta' Mejju, 2021 mir-rikorrenti **Maria Stella Mifsud (K.I. 508440M) et**, (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettew dan li ġej:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien taż-żewġ proprjetajiet separati, imma adjaċenti għal xulxin, u ċioe dawk bin-numri rispettivi 35 u 36, Triq is-Salvatur, Tas-Sliema. Dawn it-tnejn huma mikrija lill-intimati, għalkemm jidher li ġew imniffda u qed jintużaw bħala proprjetà waħda.

2. L-intimati ilhom jokkupaw il-fondi surriferiti għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju, 1995.

3. *Il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet saret in atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli fis-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elf, disa' mija, tlieta u tmenin (1983) (Dok. 'A'). Mal-iskadenza ta' dan (fil-31 ta' Diċembru, 2003), l-inkwilini kkonvertew it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja f'wieħed ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-sidien ma kellhomx għażla għajr illi jidħlu fi skrittura biex tal-anqas jirregolaw il-kundizzjonijiet tal-kirja li huma kienu sfurzati jidħlu fiha (Dok. B);*

4. *Illi għalhekk l-intimati bdew igawdu kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' konċessjoni temporanja) fuq is-sidien mingħajr ma nżamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat illi l-kera li l-proprjetà (li tabilħaqq tikkonsisti f'żewġ proprjetajiet adjaċenti li t-tnejn li huma jappartjenu lill-esponenti) kapaċi ġġib fis-suq miftuħ, hija ferm u ferm aktar minn dik ta' €123.20ċ kull tliet xhur (Dok. 'Ċ');*

5. *Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-intimati konjugi Farrugia li jibqgħu jgħixu fil-fondi surriferiti minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permissibbli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti fis-26 ta' Settembru, 1983. Dan l-istat ta' fatt għadu fis-seħħ sal-lum.*

6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni enfitewtika temporanja miftiehma bejn l-antekawża tal-atturi u l-intimati konjugi Farrugia. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar reċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu, 2021.*

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

8. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond bin-numri 35 u 36, Triq is-Salvatur, Tas-Sliema, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetajiet tagħhom stess bin-numri rispettivi 35, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, u 36, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' periti nominandi;*

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati, li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tiegħu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond magħmul minn żewġ proprjetajiet bin-numri rispettivi 35 u 36, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, li ġew imniffda u qed jintużaw bħala proprjetà waħda, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qegħdin jirrenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;*
2. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni;*
3. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*
4. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrenti irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*
5. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
6. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*
7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li*

jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

9. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi:*

"(...) the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and Others** (Eur. Court, H.R., James and Others judgment of 21 February, 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and Others** Eur. Court, H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."

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

10. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser*

b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valur kurrenti;*

12. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn. 1 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."</u> <u>*(fn. 2 Enfasi tal-esponent)*</u> *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument li fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

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

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

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." *(fn. 3* ***Amato Gauci vs Malta,*** *paragrafu 55).*

16. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu*

12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

17. *Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa' jieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżalu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

18. *Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġislatur permezz tal-artikolu 12B (11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

19. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrent stess qiegħed jirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienx ser joqogħdu jiftħu dawn il-proċeduri;*

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

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Maria Gloria Farrugia (K.I. 414336M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimata Farrugia'), li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepiet:

Illi fl-ewwel lok Anthony Farrugia llum huwa mejjet u ma jistax jiġi notifikat b'atti.

Illi r-rikorrenti għandhom rimedji xierqa u ordinarji għall-ilmenti tagħhom għal dak li jirrigwarda l-futur;

Illi hija ma kkommettiet l-ebda ksur ta' dritt fondamentali għar-rigward tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti jridu juru t-titolu tagħhom għall-proprjetà in kwistjoni;

Illi fi kwalsiasi każ it-titolu b'liema hija tiddetermina l-fond rappresentement bl-ebda mod ma jikser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti.

Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Marzu, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-iskrittura lokatizja maqbula bejnhom u l-intimati Farrugia[1], wara li l-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Diċembru, 2003, u l-partijiet għalhekk addivjenew għall-ftehim ta' kera fir-rigward tal-fondi bin-numri rispettivi 35 u 36, Triq is-Salvatur, Tas-Sliema [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Minn din l-iskrittura jirriżulta li l-kera pagabbli mill-intimati kienet ta' LM211.55 fis-sena, u l-kera kellha tiġi riveduta kull ħmistax-il sena indefinittivament, sal-mewt tal-intimati.

5. Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **Maria Stella Mifsud** qalet[2] li hija s-sid tal-fond li hija akkwistat mill-wirt tal-ġenituri tagħha, wara li dawn ġew nieqsa fl-1990 u fl-1994 rispettivament. Qalet li dan il-fond jinsab mikri lil terzi, għall-kera ta' €123.20 kull tliet xhur, u ilu okkupat mill-istess inkwilini mill-1983. Ir-rikorrenti xehdet ukoll li oriġinarjament il-fond kien jikkonsisti f'żewġ proprjetajiet separati, iżda l-inkwilini attwali fetħu ħajt diviżorju sabiex irrendew iż-żewġ propretajiet fi proprjetà waħda. Il-kontro-eżami tar-rikorrenti Maria Stella Mifsud sar waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021[3], fejn qalet li meta hija wirtet dan il-fond, dan kien żewġ proprjetajiet separati, li ġew imniffda mill-intimati sabiex spiċċa fi proprjetà waħda. Qalet ukoll li hija kienet tirċievi pagament wieħed għall-kera ta' dan il-fond. Ir-rikorrenti Maria Stella Mifsud kkonfermat ukoll li meta hija wirtet dan il-fond, l-intimati kienu diġà qegħdin jgħixu fih.

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.
[2] *A fol.* 29 tal-proċess.
[3] *A fol.* 49 tal-proċess.

6. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Ġunju, 2021 ġie maħtur **il-Perit Joe Grech** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu. Il-Perit Grech ippreżenta r-rapport tiegħu fit-28 ta' Settembru, 2021[4], fejn spjega li l-fond huwa mibni fuq żewġ sulari, u għandu l-arja tiegħu, u qal li huwa komplut u jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Qal ukoll li s-servizzi domestiċi huma installati kollha. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li wara li qies il-lok tal-proprjetà, l-istat li tinsab fih, u fatturi pertinenti oħra, stabbilixxa li l-valur lokatizju tiegħu kien €8,050 fl-2004, €8,925 fl-2009, €11,438 fl-2014, €16,400 fl-2019 u €16,000 fl-2021. Il-Perit Grech qal illi li kieku dan il-fond kellu jinqasam f'żewġ *units* separati, il-valur ta' kien ikun ta' €160,000 għall-fond fl-ewwel sular, u ta' €200,000 għall-fond fit-tieni sular bl-arja tiegħu.

7. Permezz ta' nota tat-28 ta' Ottubru, 2021, l-Avukat tal-Istat ippreżenta għadd ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju[5], li wieġeb permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Diċembru, 2021[6], fejn qal li l-proprjetà in kwistjoni tinsab f'żona urbana ta' konservazzjoni, fejn l-għoli tal-bini jiddependi mill-kuntest tal-madwar. Qal ukoll li f'dan il-każ l-għoli predominanti huwa ta' żewġ sulari, u għaldaqstant estensjonijiet vertikali huma limitati biss għall-bini ta' kamra li trid tinbena fil-parametri ta' kmamar li jinsabu fl-istess livell f'binjiet adjaċenti.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fis-6 ta' Jannar, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw għadd ta' dokumenti bħala prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond, fosthom kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Michael Cilia[7], kopja tar-riċerki testamentarji li saru fuq isem l-istess Michael Cilia[8], kopja taċ-ċertifikat tal-

[4] *A fol.* 33 tal-proċess.
[5] *A fol.* 43 tal-proċess.
[6] *A fol.* 54 tal-proċess.
[7] *A fol.* 58 tal-proċess.
[8] *A fol.* 59 *et seq.* tal-proċess.

mewt ta' Maria Carmela Cilia[9], u kopja tar-riċerki testamentarji li saru fuq isem Maria Carmela Cilia[10], il-konjuġi. Minn qari tat-testment tal-konjugi Cilia fl-atti Nutar George Bonello DuPuis tat-8 ta' Mejju, 1982[11], jirriżulta li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri tħalla b'titolu ta' legat lil George u Michael Mifsud pro-neputijiet tal-konjugi Cilia, filwaqt li binthom Maria Stella Mifsud tħalliet eredi tal-assi kollha tal-ġenituri tagħha.

9. L-intimata **Maria Gloria Farrugia**, fl-*affidavit* tagħha[12] qalet li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal aktar minn sittin sena, u llum hija għandha 85 sena, filwaqt li romlot sentejn ilu. Qalet ukoll li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa *townhouse* f'Tas-Sliema, li oriġinarjament kienet maqsuma fuq u isfel, b'mod tali li kien hemm żewġ *units* indipendenti u separati minn xulxin. Qalet ukoll li l-ewwel ftehim sar mal-antekawża tar-rikorrenti fl-1954, ftit żmien qabel iż-żwieġ tagħha mal-mejjet Anthony Farrugia. Qalet li dak iż-żmien il-ftehim ta' ċens temporanju kien fir-rigward tal-proprjetà ta' fuq biss. Kompliet tgħid li ftit żmien wara, il-proprjetà t'isfel sfat vakanti, u għalhekk is-sid kien staqsa lilha u lir-raġel tagħha jekk kinux interessati jniffdu l-proprjetà ta' fuq ma' ta' isfel bi ħlas ta' kera ogħla. L-intimata qalet li huma kienu aċċettaw dan, u ħallsu rigal, filwaqt li bdew iħallsu kera ogħla sabiex tirrifletti l-kirja ta' proprjetà akbar. Qalet ukoll li ċ-ċens temporanju skada fl-2004, u dak iż-żmien l-intimati resqu għall-iffirmar ta' ftehim ġdid ta' kera mar-rikorrenti, fejn sar arranġament ġdid dwar il-kera li kellha tibda titħallas, u kif kellha tiġi awmentata. Qalet li hi u r-raġel tagħha dejjem kienu interessati li jixtru din il-proprjetà, iżda minkejja li l-antekawża tar-rikorrenti kien jgħidilhom li l-proprjetà kienet għall-bejgħ, huma qatt ma resqu għall-kuntratt ta' bejgħ, u

[9] *A fol.* 68 tal-proċess.
[10] *A fol.* 69 *et seq* tal-proċess.
[11] *A fol.* 66 tal-proċess.
[12] *A fol.* 77 tal-proċess.

għalhekk l-intimati dejjem okkupaw dan il-fond l-ewwel b'titolu ta' ċens, u sussegwentement b'titolu ta' kera. Qalet li meta sar il-ftehim mar-rikorrenti fl-2004, il-ftehim kien li l-kera kellha tkun ta' €120.20 kull tliet xhur, u żiedet tgħid li hi u r-raġel tagħha dejjem ħadu ħsieb li jħallsu l-kera fil-ħin. Qalet li hija rabbiet il-familja tagħha f'din il-proprjetà u dejjem ħadet ħsiebha b'għożża. Qalet ukoll li hija dejjem ħadet ħsieb ix-xogħol ta' manutenzjoni meħtieġ, inkluż xogħol strutturali fuq il-galleriji. Il-kontro-eżami tal-intimata Maria Gloria Farrugia sar waqt l-udjenza tal-11 ta' Marzu, 2022[13], fejn ippreżentat kopja tal-ktieb tal-kera bl-irċevuti tal-ħlasijiet tal-kera li saru minnha tul is-snin.[14]

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala sidien tal-fond. Mill-provi esebiti jirriżulta li s-sidien tal-fond huma r-rikorrenti Michael u George Mifsud, ulied ir-rikorrenti Maria Stella Mifsud, li tħallew dan il-fond b'titolu ta' legat mill-wirt tan-nanniet materni tagħhom. Ir-rikorrenti spjegat li oriġinarjament dan il-fond ingħata lill-intimati Farrugia b'titolu ta' enfitewsi temporanja, li skadiet fil-31 ta' Diċembru, 2003, u fil-preżent il-fond jinsab okkupat b'titolu ta' kera mill-istess intimati. Ir-rikorrenti Maria Stella Mifsud xehdet illi fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja li kellhom l-intimati, is-sidien ma kellhom ebda għażla għajr li jidħlu fi ftehim ta' kiri. Żiedet tgħid li għalhekk huma spiċċaw daħlu f'kirja sfurzata minkejja li l-ftehim oriġinali kien wieħed ta' enfitewsi temporanja. Qalet li f'din ir-relazzjoni ma nżamm l-ebda proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u hija baqgħet tirċievi kera li tista' titqies li hija irriżorja, minkejja li l-valur lokatizju tal-fond żdied mal-medda tas-snin. Ir-rikorrenti Maria Stella Mifsud qalet ukoll li l-Att XXIII tal-1979

[13] *A fol.* 87 tal-proċess.
[14] *A fol.* 91 *et seq* tal-proċess.

ta d-dritt lill-intimati Farrugia jibqgħu jgħix fil-fond b'titolu ta' kera, fejn għadhom jgħixu sal-preżent, filwaqt li r-rikorrenti baqgħu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond, mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal dan. Ir-rikorrenti Maria Stella Mifsud qalet li l-livell baxx ta' kera, l-inċertezza dwar meta huma ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond, u t-titjib fil-livell tal-għajxien fis-soċjetà Maltija fl-aħħar snin, ikkontribwew għal sitwazzjoni fejn jeżisti ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu li jiġi ddikjarat li b'konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew u qegħdin jiġu miksurin id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għal dan il-ksur għandu jingħata rimedju, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u li l-operat tal-liġi ma jipprovdi għal ebda bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Finalment ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom, bl-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas l-istess.

11. Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fil-każ odjern m'għandu jitħallas l-ebda kumpens kif qegħdin jippretendu r-rikorrenti, u li permezz tal-azzjoni odjerna, ir-ripreża tal-fond mir-rikorrenti mhijiex possibbli. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u qal li ma kien hemm l-ebda aġir da parti tiegħu li seta' kiser xi jedd fundamentali tar-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat

eċċepixxa li l-Qorti għandha tikkonsidra r-reġim legali applikabbli kollu, qabel ma tiddeċiedi li xi artikolu tal-liġi huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, u fil-każ odjern għandha tingħata konsiderazzjoni partikolari għall-emendi ppromulgati fl-2018. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex ma kien hemm ebda teħid forzuż tal-proprjetà u s-sidien ma ġewx żvestiti minn kull jedd li huma kienu jgawdu fuq il-fond. Qal ukoll li filwaqt li jista' jingħad li hemm kontroll tal-użu, ma jistax jingħad li kien hemm deprivazzjoni totali tat-tgawdija tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu diskrezzjoni jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u fil-każ odjern l-Istat irregolarizza sitwazzjoni maħsuba biex tiddefendi lil persuni fil-bżonn ta' akkomodazzjoni affordabbli. Ġie eċċepit ukoll li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ta lir-rikorrenti d-dritt li jmorru quddiem il-Bord u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, kif ukoll ingħataw il-fakoltà li jinnegozjaw kundizzjonijiet ġodda tal-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat saħaq li dawn l-emendi qegħdin jaħsbu biex il-kera tkun tista' togħla b'mod proporzjonat. Finalment, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li quddiem dawn iċ-ċirkostanzi, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti, u r-rikorrenti m'għandhomx jingħataw kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

12. L-intimata Farrugia wieġbet li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom, u min-naħa tagħha hija ma kkommettiet l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. L-intimata Farrugia qalet ukoll li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond.

13. il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Il-Qorti sejra tibda billi tindirizza eċċezzjoni sollevata kemm mill-Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimata Farrugia dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern ġie ppruvat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri tħalla b'titolu ta' legat lil ulied Maria Stella Mifsud, ir-rikorrenti Michael Mifsud u George Mifsud, u għaldaqstant kienu dawn ir-rikorrenti li propjament kellhom interess jippromwovu l-azzjoni odjerna u mhux ir-rikorrenti Maria Stella Mifsud. Eċċezzjoni oħra li ġiet sollevata biss mill-intimata Farrugia, hija li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji li setgħu jirrikorru għalihom qabel ma istitwew il-proċeduri odjerni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-intimata Farrugia spjegat li r-rikorrenti kellhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn setgħu jitolbu li jsir it-test tal-mezzi tagħha. Il-Qorti hawn tirrileva li filwaqt li huwa minnu li permezz tal-emendi ppromulgati fl-aħħar snin, ir-rikorrenti setgħu jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu għal awment fil-kera li jkun proporzjonat mal-valur tal-fond, madanakollu il-proċeduri odjerni huma maħsuba sabiex ir-rikorrenti jiksbu rimedju għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom tul is-snin kollha li matulhom huma kienu mċaħħda mill-fond. Il-Qorti hawn tirrileva ukoll li safejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, bħala parti mir-rimedju li għandu jingħata lir-rikorrenti, din il-Qorti mhijiex il-forum adattat fejn għandha titressaq talba bħal din, għaliex l-iżgumbrament ta' inkwilin minn fond hija kwistjoni ta' natura ċivili li għandha tiġi determinata mill-Bord li Jirregola l-Kera, mentri l-qrati ta' indoli kostituzzjonali jistħarrġu r-relazzjoni ġuridika bejn l-individwu u l-Istat, u jekk l-Istat huwiex qiegħed b'xi mod jilledi l-jeddijiet fundamentali tal-individwu minflok iħarishom.

14. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

15. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15]:

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

16. L-ilmenti prinċipali tar-rikorrenti fil-każ odjern, huwa li huma ilhom ipprivati mill-pussess tal-fond tagħhom għal bosta snin, ma jafux meta jistgħu jirriprendu pussess tiegħu lura, u għal dan huma m'huma qed jirċievu l-ebda

[15] 24.06.2016.

kumpens li jista' jitqies li huwa xieraq u ġust mill-Istat, għaliex il-kera li jirċievu hija waħda irriżorja għall-aħħar, u bl-ebda mod ma tikkompara ma' dak li huma setgħu jirċievu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

17. Ir-rikorrenti ilmentaw ukoll minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li jgħid illi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

18. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[16], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

> *"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*
>
> *Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
>
> *...*
>
> *Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

---

[16] 07.04.2005.

19. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[17], ingħad illi:

> *"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*
>
> *In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."*

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

> *"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu*

[17] 30.07.2015.

fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti kompliet tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..." (para. 50).*

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

[18] 27.02.2020.

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

22. Dik il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

*Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

*Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

23. Dan l-insenjament appena iċċitat kien maħsub biex jirregola kirjiet taħt il-Kap. 69, u mhux sitwazzjonijiet regolati bil-Kap. 158. Madanakollu din il-Qorti tqis li l-konsiderazzjonijiet li għamlet dik il-Qorti dwar ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet regolati, minħabba nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li fond jista' potenzjalment iġib fis-suq liberu tal-proprjetà u l-ammont ta' kera f'ambjent regolat mil-liġi, huwa applikabbli wkoll għas-sitwazzjoni odjerna. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu mill-kera tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, wassal għal ksur tad-dritt fundamentali tas-sidien għall-protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrenti kellhom iġorru waħedhom il-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil

min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huma l-emendi li saru maż-żmien għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata Farrugia jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

24. Anki l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

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

25. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li jeżisti sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li dawn setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu għamel riferiment ukoll għall-emendi ppromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021, u qal

li permezz ta' dawn l-emendi, dan l-element ta' sproporzjon ġie indirizzat mil-leġislatur. Il-Qorti tirrileva madanakollu li fil-każ odjern ġie ppruvat li r-rikorrenti ilhom snin jirċievu ammont ta' kera li huwa irriżorju u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li huma setgħu jirċievu fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u evidentement għaż-żmien qabel ma ġew ppromulgati l-imsemmija emendi, ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwat, speċjalment meta jirriżulta li bl-intervent tal-Istat huma ilhom diversi snin isofru minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

26. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta li nħoloq sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €123.20 kull tliet xhur, €492.80 fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera fl-ammont ta' €8,050 fl-2004; €8,925 fl-2009; €11,438 fl-2014; €16,400 fl-2019 u €16,000 fl-2021, li jagħtu total ta' €190,865[19] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlu biss ftit eluf mill-kera ta' dan il-fond. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jingħata rimedju għal dan it-telf soffert minnhom, fil-forma ta' kumpens li għandu jitħallas lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

[19] (€8,050 x 5; + €8,925 x 5; + €11,438 x 5; + €16,400 x 2 + €16000 = €190,865/3 = €63,622).
[20] 29.04.2016.

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

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta, ingħad illi:

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

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

30. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-konjuġi Farrugia, meta mqabbel mal-kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku setgħu jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-

[21] 27.06.2019.
[22] 30.09.2016.

proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Ċertament li l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet imressqa minnu, li hija suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħa.

31. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €190,000, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet tammonta biss għal ftit eluf ta' Euro. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati riċentement, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu idaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn fl-imsemmija emendi

li huwa maħsub biex jindirizza l-ksur soffert minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

32. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tlieta u sittin elf sitt mija u tnejn u għoxrin Euro (€63,622) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal ħamest elef u erba' mitt Euro (€5,400), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. Għar-raġunijiet diġà spjegati, din il-Qorti mhijiex sejra tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

<u>Decide</u>

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat għajr għat-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu, li qiegħda tiġi milqugħha limitatament, fis-sens li mill-atti ma jirriżultax ippruvat illi r-rikorrenti Maria Stella Mifsud għandha xi forma ta' titolu fuq il-fond mertu ta'

dawn il-proċeduri, liema fond jirriżulta li huwa proprjetà tar-rikorrenti George u Michael Mifsud biss;

(2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Farrugia;

(3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti Michael u George Mifsud, billi tiddikjara u tiddeċiedi li b'konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond tagħhom bin-numri rispettivi 35, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, u 36, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), għalkemm mhijiex qed tilqa' dik il-parti tat-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, imma qed tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata Farrugia ma tistax tinvoka aktar id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 biex tkompli tokkupa l-fond;

(4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti Michael u George Mifsud, u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

(5) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti Michael u George Mifsud, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Michael u George Mifsud s-somma komplessiva ta' disgħa u sittin elf u tnejn u għoxrin Euro (€69,022.00).

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal wieħed minn sitta (1/6) mir-rikorrenti Maria Stella Mifsud, u kwantu għal ħamsa minn sitta (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur