MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 14/2021 LM

Christine Borg (K.I. nru. 386763(M))
Carmel sive Charles Borg (K.I. nru. 715559(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Paul Madiona (K.I. nru. 720058(M))
Deborah Anne Madiona (K.I. nru. 69613L)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-13 ta' Jannar, 2021, mir-rikorrenti **Christine Borg (K.I. nru. 386763(M))** u **Carmel sive Charles Borg (K.I. nru. 715559(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***Adelaide, Fl 2, Triq Sir William Reid, il-Gżira****, li r-rikorrenti Christine Borg akkwistat* per via di successione *mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħha, George u Adelaide Cassar Borg, in*

*kwantu għal sest indiviż kull wieħed, li mietu rispettivament fit-3 ta' Jannar 1991 u 12 ta' Ottubru 2010, liema suċċessjoni ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont "**Dokument A**" hawn anness, li jġib in-numru 1403/1991, u dikjarazzjoni* causa mortis *tal-mejta Adelaide Cassar Borg tal-4 ta' Awwissu 2011 l-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument B**".*

2. *Illi l-mejta konjugi Cassar Borg kienu akkwistaw il-fond in kwistjoni b'kuntratt tat-18 ta' Ġunju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument C**".*
3. *Illi l-wirt tal-mejta konjuġi Borg iddevolva b'testment tat-28 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument D**", fejn il-konjuġi Cassar Borg ħallew l-użufrutt ġenerali ta' ġidhom kollu lis-superstiti minnhom u nnominaw bħala eredi tagħhom lil Mabel Vigar, Monica Sant, Mary sive Mario Mangion (llum Cassar Borg), Pauline Coppola, Christine Borg u David Cassar Borg.*
4. *Illi b'kuntratt tas-16 ta' Diċembru 2020 fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument E**", il-konjuġi Borg akkwistaw l-ishma indiviżi tal-proprjetà fuq imsemmija biex b'hekk illum il-proprjetà fuq imsemmija tappartjeni lir-rikorrenti fit-totalità tagħha.*
5. *Illi dan il-fond ġie dekontrollat fit-8 ta' Novembru 1977 skont ċertifikat ta' dekontroll nru. 15594/77 kif jirriżulta mid-"**Dokument F**" hawn anness.*
6. *Illi l-fond ilu mikri għal dawn l-aħħar cirka 35 sena lill-intimati Madiona mill-1985 bil-kera ta' €250.00ċ fis-sena, li għolew għal €500.00 fis-sena fl-2000, u ai termini tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 saret €518.00ċ, fl-2016 €534.00 u fl-2019 €550.00ċ fis-sena, liema kera titħallas bis-sitt xhur bil-quddiem, f'rati semestrali ta' €275.00ċ l-waħda.*
7. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimati Madiona, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*
8. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*
9. *Illi d-dekontroll maħruġ inħareġ fit-8 ta' Novembru 1977, qabel id-dħul fis-seħħ tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.*

10. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet.*

11. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond Adelaide, Fl 2, Triq Sir William Reid, il-Gzira kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, "Dokument F" surreferit, u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuġi Madiona ppretendew ili jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.*

12. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.*

13. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien, kif ukoll kull ħmistax-il sena wara, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979*

14. *Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-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, 31, 8 November, 2005 u* ***Amato Gauci vs Malta*** *– Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*

15. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li tużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.*

16. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide* ***Sporrong and Lonroth vs. Sweden*** *(1982), 69-74 u* ***Brumarescu vs Romania*** *(GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u* ***Spadea and Scalabrino vs. Italy****, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33 Series A no. 315-B u* ***Immobiliare Saffi vs Italy*** *(GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151)*

17. *Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.*

18. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide* ***Kingsley vs The United Kingdom*** *(GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002 -IV;* ***Runkee and White vs. The United Kingdom*** *– Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007;* ***Akkus vs Turkey*** *– deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35;* ***Romanchenko vs. Ukraine*** *– No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30* unpublished,; ***Prodan vs Moldova*** *– No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts)*;* ***Ghigo vs Malta –*** *No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.*

19. *Illi r-rikorrenti iħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur 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 huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioé tal-fond Adelaide, Flat 2, Triq Sir William Reid, Gżira*[1]*, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

20. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1977 – Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997 – IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30,*

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-07.05.2021.

unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deċiża fit-30 a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

21. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien.*

22. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà' tagħhom u ċioe' tal-fond Adelaide, Flat 2, Triq Sir William Reid, Gżira minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

23. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.*

24. *Illi l-kawża odjerna qiegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017,b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat*

wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Paul Madiona (K.I. 720058M) u Deborah Anne Madiona (K.I. 69613L) għall-fond Adelaide, Fl 2, Triq Sir William Reid, il-Gżira u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom Adelaide, Fl 2, Triq Sir William Reid, il-Gżira 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-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

(IV) ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*

(V) ***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istati jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Frar, 2021 fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrenti jrid jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li bejn it-28 ta' Ottubru, 1985 (fn. 1 Id-data tat-testment tal-mejta konjuġi Borg – Dokument D anness mar-rikors promotur) u s-16 ta' Diċembru 2020, ir-rikorrenti kienu biss konproprjetarji tal-fond in kwistjoni mal-eredi l-oħra tal-mejta konjuġi Borg. Għalhekk, għall-perijodu ta' bejn it-28 ta' Ottubru 1985, u s-16 ta' Diċembru 2020,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellhom f'dak il-perijodu;*
3. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*
4. *Illi jingħad li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*
5. *Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jeċepixxi l-improponibbilità tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana 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 bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 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, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma*

jinkwadarax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, 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-istess artikolu, 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 wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtiega għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

8. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi* "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court H.R., 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 tenacy agreement";

9. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

10. *Illi għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

11. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 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-Ligi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

12. *Illi anke jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma tirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-*

iżgumbrament tal-intimati. Dan jingħad għaliex huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

13. *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 viż l-Artikolu 39 (4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti l-kera perċepita mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan* stante *li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgwadija ta' ġidu, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

14. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupanti u mhux lis-sid;*

15. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandhom il-possibilità li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif wkoll il-possibilità li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom;*

16. *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' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

17. *Illi fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

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

19. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

20. *Bl-ispejjeż.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Paul Madiona (K.I. nru. 720058(M))** u **Deborah Anne Madiona (K.I. nru. 69613L)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Madiona'] ippreżentata fit-3 ta' Mejju, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jecepixxu bir-rispett illi:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti ragunijiet:

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti ma humiex il-leġittimi kontradditturi fil-kawża odjerna, u dan minħabba li:

a. It-talbiet tar-rikorrenti huma fit-totalità tagħhom diretti lejn l-Avukat tal-Istat, u li addizjonalment għal dan, l-esponenti ma għandhomx jinżammu responsabbli ta' dannu li qatt ma kien ikkawżat minnhom bħala inkwilini.

b. Illi fir-Rikors Ġuramentat tagħhom, ir-rikorrenti jsemmu fondijiet bhal 103, Flat 5, St. Mary Flats, Hookham Frere Street, Pietà u 35, Dingli Street, Sliema, liema fondijiet l-esponenti ma għandhom assolutament xejn x'jaqsmu magħhom.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha tilliberahom mill-osservana tal-ġudizzju.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandhomx isofru l-konsegwenzi tal-aġir tal-Istat fir-rigward tal-impatt li allegatament kellhom u għad għandhom il-liġijiet imsemmija mir-rikorrenti fil-konfront tal-okkupazzjoni tal-esponenti tal-fond 'Adelaide', Flat 2 Triq Sir William Reid, Gżira, u għaldaqstant kwalunkwe responsabbiltà legali għal dan l-aġir għandha tinġarr unikament mill-Avukat tal-Istat.

4. Illi subordinatament għal dan, l-esponenti jirrilevaw li l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond mertu tal-kawża, ċioé 'Adelaide', Flat 2, Triq Sir Wiliam Reid, Gżira, mill-bidu kienet imsejjsa fuq titolu validu permezz ta' ftehim verbali ta' lokazzjoni li sar ma' George Cassar Borg, illum mejjet, li jiġi missier ir-rikorrenti Christine Borg, li kien ilu għaddej mill-1 ta' Novembru 1986, u għadu validu sal-ġurnata tal-lum.

5. Illi f'dan il-punt l-esponenti jirrilevaw li l-perijodu ta' lokazzjoni beda mill-1986, u mhux mill-1985 kif jissemma mir-rikorrenti. Barra minn dan, l-esponenti jirrilevaw ukoll illi preżentement, ir-rata ta' kera tinsab fir-rata ta' Mitejn u Ħamsa u Tmenin Ewro u Tnejn u Tletin ċenteżmu (€285.32) kull sitt xhur, u mhux il-Mitejn u Ħamsa u Sebgħin Ewro (€275) li jissemmew mir-rikorrenti. Dan jidher ċar mill-kotba tal-kera tal-esponenti, li kopja tagħhom hija annessa u mmarkata bħala Dok PM1.

6. Illi huwa fatt paċifiku li l-kera tal-fond 'Adelaide', Flat 2, Triq Sir William Reid, Gżira bdiet permezz ta' ftehim bejn l-esponenti u George Cassar Borg minn nhar l-1 ta' Novembru 1986 b'rata ta' kera inizjali ta' Mija u Għaxar Liri Maltin (Lm110), li huma ekwivalenti għal Mitejn U Sitta u Ħamsin Ewro u Tlieta u Għoxrin ċenteżmu (€256.23), pagabbli kull 6 xhur. Dan l-arranġament baqa' għaddej hekk sal-ġurnata tal-lum, bir-rata tal-kera tinbidel mat-trapass taż-żmien hekk kif beda jiżdied il-valur lokatizju tal-fond li kienu qegħdin jgħixu fih. F'dan il-punt il-esponenti jirrilevaw li kull darba li r-rata ta' kera għolliet ex lege, *huma dejjem kienu lesti li jaqdu l-obbligu tagħhom bħala inkwilini u jħallsu kemm kien hemm bżonn, u qatt ma kien hemm istanza fejn din il-kera kienet rifjutata mill-familja Cassar Borg.*

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2021, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** li ħalfet ir-rapport tagħha fit-30 ta' Novembru, 2021, u r-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni tagħha fl-4 ta' April, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' April, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti Christine Borg kienet wirtet l-appartament numru tnejn fil-blokka bl-isem 'Adelaide' fi Triq William Reid, il-Gżira, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] in kwantu għal sest indiviż mingħand il-ġenituri tagħha George u Adelaide Cassar Borg, li mietu rispettivament fit-3 ta' Jannar, 1991 u

fit-12 ta' Ottubru, 2010, u dan bis-saħħa tat-testment tagħhom tat-28 ta' Ottubru, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[2] fejn l-imsemmija konjuġi Cassar Borg ħallew l-użufrutt ġenerali ta' ġidhom kollu lis-superstiti minnhom, filwaqt li nnominaw bħala eredi tagħhom lil uliedhom fosthom ir-rikorrenti Christine Borg. Is-suċċessjoni ta' George Cassar Borg ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-I0 ta' Ġunju, 1991[3], u l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' martu Adelaide Cassar Borg sar fl-4 ta' Awwissu, 2011 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini.[4] L-imsemmija konjugi Cassar Borg kienu akkwistaw garaxx, li fuqu qed jiġi preżunt sussegwentement inbena l-fond, in kwistjoni permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Ġunju, 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis.[5] Imbagħad permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Diċembru, 2020 fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg[6], ir-rikorrenti akkwistaw flimkien l-ishma indiviżi l-oħra (ħames sesti) tal-fond in kwistjoni, sabiex b'hekk illum dan jappartjeni lilhom fit-totalità tiegħu. Il-fond ġie dekontrollat fit-8 ta' Novembru, 1977 skont iċ-ċertifikat nru. 15594/77[7] u ilu mikri lill-intimati Madiona għal madwar 35 sena mill-1986 bil-kera ta' €250.00 fis-sena, li fl-2000 għoliet għal €500.00, u *ai termini* tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar, 2013 saret €518.00, fl-2016 saret €534.00 u fl-2019 saret €550.00, liema kera titħallas kull sena sitt xhur bil-quddiem, f'rati semestrali ta' €275.00ċ. Ir-rikorrenti jikkontendu li qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġaladarba l-fond kien wieħed dekontrollat, dan ma kienx soġġett għal rekwiżizzjoni u l-kirja favur l-intimati Madiona kellha tiġi tterminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju. Iżda bid-dħul fis-seħħ ta' dik il-liġi, is-sitwazzjoni inbidlet tant li l-intimati Madiona u l-

[2] Ara kopja vera 'Dok. D' *a fol.* 28.
[3] Ara kopja 'Dok. A' *a fol.* 10.
[4] Ara kopja vera 'Dok. B' *a fol.* 18.
[5] Ara kopja vera 'Dok. C' *a fol.* 22.
[6] Ara kopja vera 'Dok. E' *a fol.* 34.
[7] Ara 'Dok. F' *a fol.* 38.

eredi tagħħhom li kienu jgħixu magħhom, ingħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond jekk kienu ċittadini Maltin, u jagħmlu użu minnu bħala r-residenza ordinarja tagħhom, iżda fejn l-awment fil-kera kellu jkun skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governattivi. Jissottomettu li b'hekk ġew spussessati mid-dritt tal-użu tal-proprjetà tagħhom, u soġġetti għal relazzjoni furzata ta' sid u ta' inkwilin għal perijodu ndefinit. Ikomplu jissottomettu li b'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim bejniethom. Min-naħa tagħhom l-intimati Madiona ppretendew li jkomplu jiddetjenu l-fond b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158, u r-rikorrenti b'hekk ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, għajr għal dak marbut maż-żieda fl-inflazzjoni, iżda li ma seta' qatt ikun iktar mid-doppju. Jikkontendu li l-valur lokatizju tal-fond dak iż-żmien, u anki kull ħmistax-il sena wara, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom permezz tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti jgħidu li b'hekk huma ġew privati mill-proprjetà tagħhom għaliex skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi fl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, dawn għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed jistenna fi stat demokratiku. Huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom. Jargumentaw li meta huma kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma ppretendew illi permezz tal-Att XXIII tal-1979 il-Gvern kellu jgħaddi liġi li tużurpalhom id-dritt tagħhom tat-trasferiment liberu tal-proprjetà li ma kinitx tirrifletti l-ftehim tagħhom, u li kienet tagħti dritt għar-rilokazzjoni taħt kundizzjonijiet inġusti stante il-kera

irriżorja li ma kinitx skont is-suq, u li ma kinitx tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond. B'hekk jgħidu li dik il-liġi ma ħasbitx għal bilanċ u ma pprovdietx għall-prinċipju ta' proporzjonalità. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit huwa li l-individwu m'għandux jiġi soġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat anki fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu bħal fil-każ odjern, u hawn għal darb'oħra jissostanzjaw l-argument tagħhom billi jagħmlu riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea. Jgħidu li a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, l-intimati kienu tenuti li jħallsuhom kumpens sabiex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara li huma sofrew. Ir-rikorrenti jissottomettu li għalhekk huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom riżultat tal-Att XXIII tal-1979, jiġifieri mill-1 ta' Settembru, 1984. Hawn ukoll huma jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea sabiex isaħħu l-argument tagħhom, iżda huma wkoll jistrieħu fuq is-sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, u tal-Qorti Kostituzzjonali. Isostnu li minn dan kollu jsegwi li ma jistax jitqies li huma rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali tas-soċjetà, liema interess fir-realtà ma baqax jirriżulta maż-żmien. Jgħidu li jħossu li fil-konfront tagħhom ġew miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u anki l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u għalhekk għandu jitħallas kumpens lilhom a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti jagħmlu riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea in sostenn ta' dan. Isostnu li huma għandhom jirċievu kumpens għal danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji, f'ammont sodisfaċenti għat-telf

tagħhom li huma sofrew matul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017. Iżda huma qegħdin jillimitaw l-effetti tal-kawża odjerna sal-31 ta' Diċembru, 2018, stante li għar-rigward tal-perijodu sussegwenti, huma ser jirrikorru għal proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord']. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li tiddeċiedi li permezz tal-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Madiona tal-fond b'mod li huwa mpossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tiegħu. Jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi ukoll li konsegwentement qed jiġu leżi d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u sabiex tagħtihom rimedju skont kif jidhrilha xieraq fiċ-ċirkostanzi. Ir-rikorrenti hawn jitolbu sabiex l-intimat Avukat tal-Istat jiġi dikjarat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom b'riżultat tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li ma ħolqox bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minħabba li ma ġiex rifless is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond. B'hekk il-Qorti hija mitluba sabiex tillikwida dak il-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess, bl-ispejjeż.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi preliminarjament jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa bil-Kap. 158; (b) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-perijodu ta' qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-fond, u jidher li bejn 28 ta' Ottubru, 1985 u 16 ta' Diċembru, 2020, huma kienu biss komproprjetarji, sabiex b'hekk kwalunkwe kumpens li jista' jingħata, għandu jirrifletti biss is-sehem

indiviż li r-rikorrenti kellhom f'dak il-perijodu; (ċ) qed jiġu kkontestati l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet li jsegwu; (d) mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 iwaqqaf lir-rikorrenti milli jieħdu lura l-fond minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni, u l-qari tas-subartikolu 5(3) tal-Kap. 158 flimkien mat-tifsira ta' 'kerrej' skont l-artikolu 2 tal-istess liġi, turi li t-tiġdid tal-kirja hija miżura temporanja u mhux perpetwa, minbarra li permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond, u ma jġeddidx il-kirja; (e) safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tintlaqa' għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-istess Kostituzzjoni, l-ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma tista' tinftiehem li qed tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ f'kuntest ta' kirja; (ġ) l-improponibbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u fil-każ odjern it-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 ma jwassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà; fil-mertu (g) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; (ħ) miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni għal persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu taħt il-kappa ta' interess ġenerali, u l-artikolu 5 tal-Kap. 158 ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali; (h) fid-dawl tal-fatt li dan l-artikolu sar sabiex il-Gvern jimplimenta l-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-imsemmi artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsa mill-Konvenzjoni; (i) għalhekk isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa; (j) l-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat

stante li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond, ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 5, jew bl-iżgumbrament tal-intimati Madiona, għaliex ikun kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura li jipprovdi għaliha l-imsemmi artikolu, sabiex imbagħad tiġi newtralizzata billi ssir inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-intimati Madiona; (k) permezz tad-dħul fis-seħħ tal-emendi ppromulgati permezz tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, u fil-każ odjern il-kera perċepita ma kinitx daqstant sproporzjonata meħud in konsiderazzjoni li meta hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku bħal ma ġara fil-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu, jista' ikun inqas mill-valur sħiħ tas-suq; (l) meta wieħed jikkonsidra l-proporzjonalità, wieħed irid jikkonsidra li l-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 5 tal-Kap. 158 mhijiex waħda perpetwa, u l-fatt li t-tiswijiet kollha huma a karigu tal-okkupanti u mhux tas-sid; (m) il-leġislatur emenda l-Kap. 158 b'effett mill-1 ta' Jannar, 2019 billi daħħal l-artikolu 12B, fejn ir-rikorrenti għandhom il-possibbiltà li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà, u anki li jieħdu lura l-pussess tal-imsemmija proprjetà; (n) għalhekk l-ilment dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat, u kull talba għal kumpens mhijiex mistħoqqa; (o) għal dak li jirrigwarda t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti, dawn ma setgħux jitolbu danni u kumpens *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, għaliex dan jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin; u (p) f'każ li l-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur kienet suffiċjenti u m'hemmx lok għal rimedju ieħor kif mitlub.

6. L-intimati Madiona eċċepew b'mod ġenerali li t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u preliminarjament (a)

huma mhumiex leġittimi kontraditturi għaliex it-talbiet huma diretti lejn l-intimat Avukat tal-Istat, u huma m'għandhomx jinżammu responsabbli ta' ħsara li qatt ma ġiet ikkawżata minnhom, b'hekk għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju; fil-mertu (b) huma m'għandhomx isofru l-konsegwenzi tal-aġir tal-Istat u kwalunkwe responsabbiltà legali għandha tinġarr biss mill-intimat Avukat tal-Istat; (ċ) l-okkupazzjoni tal-fond mill-bidu kienet tistrieħ fuq titolu validu li seħħ sa mill-1 ta' Novembru, 1986 permezz ta' ftehim verbali ta' lokazzjoni ma' George Cassar Borg, missier ir-rikorrenti Christine Borg, u li għadu validu sallum; (d) il-perijodu ta' lokazzjoni beda fl-1986, u mhux fl-1985 kif jgħidu r-rikorrenti, u preżentement ir-rata ta' kera kienet ta' €285.32 kull sitt xhur, kif kien jirriżulta mill-kotba tal-kera li huma kienu qegħdin jannettu; (e) kull darba li l-kera għoliet *ex lege,* huma dejjem kienu lesti li jaqdu l-obbligu tagħhom bħala inkwilini, u jħallsu dak li kien hemm bżonn, filwaqt li l-kera qatt ma ġiet irrifjutata mill-familja Cassar Borg; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) affidavit tar-rikorrenti[8]; (b) kopja vera tad-denunzja tal-wirt ta' George Cassar Borg[9]; (ċ) kopja vera tal-oriġinal tal-att ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* u immissjoni ffirmat quddiem in-Nutar Mark Coppini fl-4 ta' Awwissu, 2011 mill-aħwa Cassar Borg[10]; (d) kopja vera ta' kuntratt ta' bejgħ magħmul quddiem in-Nutar George Bonello du Puis fit-18 ta' Ġunju, 1976, fejn George Cassar Borg akkwista garaxx iżda bl-arja tiegħu, fejn qed jiġi preżunt li sussegwentement inbena l-fond in kwistjoni sovrastanti l-imsemmi garaxx[11]; (e) kopja vera ta'

---

[8] Dok. CB1 *a fol.* 8.
[9] Dok. A *a fol.* 10.
[10] Dok. B *a fol.* 18.
[11] Dok. C *a fol.* 22.

testment ta' George Cassar Borg u ta' martu Adelaide Cassar Borg magħmul quddiem in-Nutar Joseph Sciberras fit-28 ta' Ottubru, 1985; (f) kopja vera ta' kuntratt ta' bejgħ magħmul quddiem in-Nutar David Joseph Borg fis-16 ta' Diċembru, 2020, fejn ir-rikorrenti akkwistaw 5/6 tal-fond[12]; u (ġ) ordni ta' reġistrazzjoni tal-fond bħala wieħed dekontrollat maħruġa fit-8 ta' Novembru, 1977 mil-*Land Valuation Office.*[13]

8. Ir-rikorrenti **Christine Borg** u **Carmel sive Charles Borg** kif diġà indikat, xehdu permezz tal-proċedura tal-affidavit. Ikkonfermaw li huma proprjetarji tal-fond. Spjegaw li r-rikorrenti Christine Borg kienet akkwistat sest indiviż mill-wirt tal-ġenituri tagħha George u Adelaide Cassar Borg, li mietu rispettivament fit-3 ta' Jannar, 1991 u fit-12 ta' Ottubru, 2010. Qalu li l-wirt tagħhom kien iddevolva permezz ta' testment tat-28 ta' Ottubru, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, u s-suċċessjoni ta' George Cassar Borg kienet ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-mejta Adelaide Cassar Borg kienet saret fl-4 ta' Awwissu, 2011 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini. Irrilevaw li l-mejtin konjuġi Cassar Borg kienu akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tat-18 ta' Ġunju, 1976. Ir-rikorrenti spjegaw li huma mbagħad kienu akkwistaw ir-rimanenti ishma indiviżi mingħand ħut ir-rikorrenti Christine Borg, u dan permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Diċembru, 2020 fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg. Qalu li l-fond kien ġie dekontrollat fit-8 ta' Novembru, 1977 minn George Cassar Borg, iżda sussegwentement inkera lill-intimati Madiona mill-1985 bil-kera ta' €250.00ċ fis-sena, liema kera kienet għoliet għal €500.00 fis-sena fis-sena 2000, u *ai termini* tal-liġi tal-2009, fl-1 ta' Jannar, 2013, għoliet għal €518.00, fl-2016

[12] Dok. E *a fol.* 34.
[13] Dok. F *a fol.* 38.

għal €534.00 u fl-2019 għal €550.00, li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem permezz ta' rati semestrali ta' €275.00 kull waħda. Qalu li skont kif qalilhom l-avukat tagħhom, ġialadarba l-fond kien wieħed dekontrollat, dan ma kienx soġġett għal rekwiżizzjoni u l-kirja tal-intimati Madiona kellha tispiċċa wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju. Iżda minkejja li l-antenati tagħhom kienu ħadu ħsieb sabiex jiddekontrollaw il-fond, il-Gvern b'mod abbużiv tas-sistema, ipproteġa lill-inkwilini fejn dawn setgħu jibqgħu fil-kirja soġġetta għal żieda fil-kera darba kull ħmistax-il sena, iżda liema kera ma setgħet qatt teċċedi d-doppju. Jikkontendu li din il-liġi li saret fl-1979, kif emendata, tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex huma ma kienux qed jirċievu kera ġusta skont is-suq, u peress li dawk l-emendi ma żammewx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Barra minn hekk huma kienu ħallsu ħafna taxxi tas-suċċessjoni u boll meta sar it-trasferiment tal-fond għal fuq isimhom, liema taxxi huma ma setgħux jirkuprawhom permezz tal-kera li huma qed jirċievu, li ma kinitx tirrifletti s-suq. Huma għalhekk qed jippretendu li l-intimat l-Avukat tal-Istat iħallas id-danni li huma sofrew permezz ta' din l-okkupazzjoni.

9. Flimkien mar-risposta tagħhom, l-intimati Madiona esebew kopja tal-ktieb tal-kera.[14] Aktar tard permezz ta' nota ppreżentata fil-15 ta' Ġunju, 2021, huma esebew kopja tal-kotba tal-kera li tħallset mill-1 ta' Novembru, 1986 sallum[15], u anki affidavit konġunt.[16]

10. Fl-affidavit konġunt tagħhom, l-intimati **Paul Madiona** u **Deborah Anne Madiona** ddikjaraw li huma kienu ilhom jgħixu fil-fond sa mill-1 Novembru, 1986, meta kienu ftehmu mas-sid George Cassar Borg li r-rata tal-kera kellha tkun Lm110 kull sitt xhur, jew €512.46 fis-sena, u dan filwaqt li ħallsuh Lm3,000

---

[14] Dok. PM1 *a fol.* 58.
[15] Dok. PDM1 *a fol.* 73.
[16] Dok. PDM2 *a fol.* 101.

jew €6,988.12 *'key money'*. Spjegaw li l-ftehim sar wara li huma kienu daħlu fil-fond li kien *unfurnished,* u f'stat ta' żdingar wara li sofra l-ħsara f'idejn l-inkwilina ta' qabel. Is-sid kien tahom żewġ alternattivi, u huma kienu għażlu sabiex jirranġaw il-fond skont kif xtaqu huma. Maż-żmien huma kienu għamlu diversi ammeljoramenti fil-fond, fosthom fit-twieqi, il-gallarija, il-bibien ta' ġewwa u anki dak ta' barra. Kienu għamlu xogħol fuq is-sistema tal-ilma u dik tal-elettriku fil-fond, u anki għamlu xogħol ta' tibjid u biddlu l-kamra tal-banju. Dan kollu skont il-kundizzjonijiet miftehma, fejn huma kienu wkoll responsabbli għall-manutenzjoni interna tal-fond u l-bjut, li huma kienu jgawdu dritt ta' użu fuqhom flimkien mal-inkwilini tal-appartament ta' taħthom, filwaqt li l-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-faċċata u tal-komun kienu jinqasmu ma' dawn tal-aħħar. Sa mill-1986 huma dejjem ħallsu l-kera fl-istess post, jiġifieri fil-garaxx tas-sid fejn dan kien jiffirma l-ktieb tal-kera. Iżda meta dan miet, il-ktieb kienet tiffirmah martu Adelaide sive Eileen Cassar Borg. Wara l-mewt tagħhom, il-garaxx kompla jmexxih it-tifel tagħhom David Cassar Borg, li kien jiffirma l-ktieb tal-kera huwa u jiġbor iċ-ċekkijiet tagħhom u jeħodhom lil Marion Cassar Borg li kienet wirtet il-post. Matul il-kirja kollha huma qatt ma ntalbu għal ċavetta tal-komun, sakemm f'Diċembru 2020 il-fond inxtara mir-rikorrenti li riedu jidħlu u jaraw il-blokka minn ġewwa. Huma min-naħa tagħhom dejjem ħallsu l-kera skont l-awmenti, iżda mhux l-ewwel darba li ċ-ċekk kien jiskadi, u David Cassar Borg kien jitlobhom għal ieħor. L-intimati Madiona sostnew li jekk kien ser ikun hemm żieda fil-kera, din kellha tirrifletti r-rwol tagħhom u l-investiment li huma kienu għamlu matul iż-żmien bħala inkwilini tal-fond.

11. **Il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** fir-rapport tagħha maħluf fit-30 ta' Novembru, 2021, bdiet billi rrilevat li hija aċċediet fil-fond fit-2 ta' Ġunju, 2021, u fissret dak li hija kkonstatat fuq il-post. Spjegat li l-binja 'Adelaide Flats'

fi Triq Sir William Reid ġewwa l-Gżira, hija magħmula minn żewġ *units* separati mibnija lejn il-bidu tat-tieni nofs tas-seklu għoxrin f'żona residenzjali u li għandha wkoll faċċata fuq Triq tal-Kubrit. Qalet li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular, sovrastanti proprjetà ta' terzi bis-saqaf tiegħu jagħmel il-bejt tal-binja, u li huwa aċċessibbli minn intrata li twassal sat-taraġ komuni b'dana li m'hemmx *lift*. Dwar il-fond innifsu, qalet li dan għandu terrazzin fuq kull faċċata u l-fond tiegħu huwa ta' madwar 24m minn Triq tal-Kubrit b'kejl kumulattiv internament ta' madwar 87m.k, b'kollox bit-terrazzin 101m.k. Osservat li l-faċċata hija magħmula mill-ġebla tal-franka fuq il-fil, u l-istruttura hija wkoll magħmula mill-istess ġebla tal-franka, b'dana li s-soqfa huma tal-konkos rinfurzat. Irrilevat li l-finituri tal-fond huma miżmumin tajjeb u ddeskriviethom kif ġej: (a) l-art għandha mqegħda fuqha madum tal-mużajk (terrazzo) u taċ-ċeramika u fit-terrazzin il-madum huwa tas-siment; (b) il-kamra tal-banju għandha madum taċ-ċeramika fl-art u mal-ħitan; (ċ) l-aperturi esterni huma tal-*aluminium;* u (d) il-bibien interni (*flush doors)* huma tal-injam tal-kewba. Issottomettiet li s-servizzi bħad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Imbagħad spjegat kif il-fond huwa mqassam billi tat ukoll deskrizzjoni tal-kejl, tal-aperturi u tal-finituri ta' kull parti minnu, filwaqt li osservat xi ħsarat fil-ħajt tal-appoġġ riżultat tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni adjaċenti. B'riferimenti għall-kuntratt ta' akkwist, osservat li l-arja tal-blokka ta' appartamenti hija maqsuma bejn iż-żewġ appartamenti li huma proprjetà tal-istess sidien ir-rikorrenti. Il-Perit Tekniku rrilevat li skont il-Mappa GT1 tan-*North Harbours Local Plan (2006)*, l-akkwati huma definiti bħala żona residenzjali u skont il-*Policy* NHHO 01 tal-Pjan Lokali l-istess żona għandha tibqa' fil-parti l-kbira tagħha waħda residenzjali. Tgħid li peress l-fond għandu dħul in komuni ma' residenza oħra, l-użu għandu jibqa' dak preżenti u minn dak li kkonstatat mill-inħawi waqt l-aċċess, hija setgħet tikkonsidra l-fond bħala wieħed

residenzjali mingħajr potenzjal ta' użu ieħor. Osservat ukoll li l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, iżda mhux fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni tal-Gżira skont il-Mappa GT1 tal-Pjan Lokali. Qalet ukolli l-fond jinsab eżatt barra l-konfini tad-*Design Priority Area* kif indikata fl-istess Mappa, u l-Mappa GT2 tal-istess Pjan Lokali kienet tindika għoli permess ta' "*4 Floors*" u *"no semi-basement within area enclosed by black line",* u hawn ukoll għamlet riferiment għal *Annex 2: Interpretation of Height Limitation* tad-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015,* sabiex b'hekk qalet li l-bini ma jistax hawn jeċċedi ħames sulari 'l fuq mil-livell tat-triq u sular ieħor irtirat mill-faċċata ta' quddiem u ta' wara jekk ikun hemm bżonn minħabba r-regolamenti tas-sanità. Għamlet ukoll riferiment għall-fatt li hemm binja skedata bejn Triq tal-Kubrit u Triq D'Argens, li jitlob li żvilupp propost għandu jiġi kkunsidrat fil-kuntest tal-bini skedat, b'dana li osservat ukoll li hemm diversi *commitments* ta' żviluppi għoljin f'Triq tal-Kubrit bejn il-binja skedata u l-fond, tant li l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet permessi ta' żvilupp b'ċertu għoli fiż-żona fejn japplikaw l-istess *policies,* u għalhekk dawn kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni minħabba l-għoli u l-impatt fuq iż-żona, u bħala eżempju tagħmel riferiment għall-permess ta' ħames sulari 'l fuq mil-livell tat-triq u sular ieħor irtirat fuq is-sit adjaċenti fuq in-naħa tan-nofsinhar. Il-Perit Tekniku esprimiet il-fehma li l-arja tal-blokk tista' tiġi żviluppata f'żewġ sulari oħra fuq dak eżistenti u ieħor irtirat, u għalhekk l-istima tagħha kienet ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li kien hemm il-potenzjal li jiġi żviluppat nofs indiviż tal-arja tal-blokk. Ikkunsidrat li għalkemm l-istat tal-finituri preżenti tal-fond huma fi stat tajjeb u miżmuma fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni, dawn għandhom bżonn dawra, u dan filwaqt li osservat ukoll il-ħsara riżultanti mill-iżvilupp adjaċenti. Madankollu qalet li minn spezzjoni viżwali kien jidher li l-istruttura hija waħda tajba, iżda kien hemm bżonn tal-manutenzjoni neċessarja u riparazzjoni tal-imsemmija ħsarat. Bħala rimarka

finali, żiedet tgħid li minn riċerka fuq il-Geoportal tal-Awtorità tal-Ippjanar ma kienux irriżultaw permessi riċenti in konnessjoni mal-fond. Minn hemm għaddiet biex tispjega li l-valutazzjoni tagħha tal-fond kienet imsejsa fuq metodoloġija xjentifika u skont ir-rakkommandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti *Valuation Standards for Accredited Valuers 2012.* Kienet tat kas ukoll tal-istatistika rilaxxjata mill-Awtorità tal-Istatistika ta' Malta. Fissret li hija kienet użat żewġ mudelli ta' valutazzjoni differenti sabiex tasal għall-valur lokatizzju li jirrifletti rati li setgħu verament jinġabru mis-sena 1991 sas-sena 2021. Fl-ewwel mudell b'referenza għal Dok. P2 anness mar-rapport tagħha, tispjega li hi wżat is-sistema ta' komputazzjoni b'rati ta'inflazzjoni speċifika għal kirjiet mill-2003 sa 2021 jew *Rental Index* flimkien mar-*Retail Price Index (RPI).* B'hekk hija stqarret li l-valur lokatizzju għall-fond kien ta' €700.00 fix-xahar jew ta' €8,400.00, liema rata ta' kera kienet tkopri l-fond kif inhu mingħajr infiq għal miljoramenti. Kompliet tghid li mbagħad hija ħadmet lura sabiex ħarġet il-valuri lokatizzji rispettivi kif indikati minnha f'Dok. P2 skont analiżi mwettaq minnha u murija f'Fig. 2. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għaddiet sabiex spjegat it-tieni mudell li hija addottat sabiex waslet għall-istima rikjesta. Spjegat li fl-ewwel mudell kienu ntużaw kalkoli u indiċi kif stabbiliti u aċċettati mill-awtoritajiet konċernati, iżda stqarret li l-element uman u s-suġġettività ta' min qed iħejji il-valutazzjoni għandha sehem importanti wkoll u ma jistgħux jiġu skartati. Għalhekk hija kienet għamlet riċerka fil-gazzetti lokali *The Sunday Times* mis-sena 1991 sas-sena 2016 permezz tal-arkivji tagħhom fis-sit elettroniku *Times of Malta.* Qalet li hawn hija fittxet għal proprjetà simili wkoll fl-istess lokalità. Meta ma rriżultatx l-informazzjoni eżatta, hija għamlet interpretazzjoni professjonali billi ħadet in konsiderazzjoni l-valuri ta' proprjetajiet oħra. Imbagħad l-analiżi ta' din l-informazzjoni nġabret u kienet riflessa f'Dok. P3 anness, kif riżultanti wkoll f'Fig. 3. Il-Perit Tekniku kkonkludiet kif ġej wara li ħadet in konsiderazzjoni dak li

osservat waqt l-aċċess, l-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet tagħha: (a) il-valur fis-suq miftuħ fid-data ta' Frar 2021 tal-fond kien ta' €275,000 u l-valur lokatizzju (eskluż mobbli) ta' €8,400 fis-sena; (b) il-valuri taż-żewġ mudelli addotati kienu ferm differenti, u fil-fehma tagħha dawk li rriżultaw mill-Mudell Numru 1 kienu wisq għoljin u għalhekk ma ntużawx sabiex waslet għall-konklużjonijiet tagħha; (ċ) hija straħet fuq ir-riżultati tal-Mudell Numru 2 stante li r-riċerka fil-gazzetti lokali kienet dettaljata u għaddiet sabiex indikat il-valuri lokatizzji f'intervalli ta' ħames snin bejn l-1991 u l-2016 kif ġej:

2016	€5,804
2011	€4,490
2006	€4,050
2001	€2,900
1996	€2,000
1991	€1,250

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Madiona. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li fi proċeduri bħal dawk odjerni,

mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija min għandhom intleħaq. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, stante li jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba r-rikorrenti huma tassew sidien tal-fond, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. L-istess qed jingħad fir-rigward tat-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, fejn huwa qed jippretendi li r-rikorrenti għandhom iressqu wkoll prova li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fejn ma jidhirx li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa qed ikompli jinsisti fuq din il-prova, li wara kollox tinstab sodisfaċentement magħmula permezz tal-ordni tar-reġistrazzjoni tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni dekontrollata.[17]

13. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien ta' qabel huma akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, stante li wieħed ma jistax jitkellem dwar possedimenti fir-rigward ta' dak il-perijodu. Il-Qorti tirrileva li dan mhux skont l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, liema insenjament qed jiġi wkoll segwit minn din il-Qorti, fejn huwa aċċettat li f'kawża bħal dik odjerna fejn ir-rikorrent huwa l-eredi universali tal-awtur fit-titolu tiegħu, huwa saħansitra għandu dritt jitlob għal kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lill-imsemmi awtur fit-titolu tiegħu f'każ li jirriżulta ksur ukoll fil-konfront ta' dan tal-aħħar. Għalhekk meħud in konsiderazzjoni l-fatt li l-mejta konjuġi George u Adelaide Cassar Borġ ġenituri tar-rikorrenti Christine Borġ akkwistaw il-fond fl-1976, iżda wkoll id-

[17] Ara Dok. F a *fol.* 38.

dispożizzjonijiet tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319, il-Qorti tgħid li d-data rilevanti sabiex jiġi nvestigat l-allegat ksur għandha tkun l-1 ta' Mejju, 1987, u għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qegħda tiġi miċħuda.

14. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Madiona jeċċepixxu li huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti. Jispjegaw li dan għaliex it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha diretti lejn l-intimat Avukat tal-Istat u huma m'għandhomx jinżammu responsabbli għal dannu li qatt ma ġie kkawżat minnhom bħala inkwilini. Il-Qorti tikkondividi dan l-argument għaliex skont is-subartikolu 181B(2) tal-Kap. 12, huwa l-intimat Avukat tal-Istat il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri fejn qegħda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u l-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat. Kif sewwa jissottomettu l-intimati Madiona, ma jistax jiġi ddikjarat fil-konfront tagħhom li huma kisru d-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali tar-rikorrenti riżultanti mill-operat ta' liġi li jkun għamilha l-Istat, jew saħansitra għad-danni konsegwenzjali, u dan minkejja li huma gawdew u qegħdin igawdu mill-effetti tagħha. Fil-każ odjern, lanqas m'huwa qiegħed jintalab mir-rikorrenti l-iżgumbrament tal-intimati Madiona mill-fond, jew li jiġi ddikjarat li dawn ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-Kap. 158 biex igawdu minn kirja protetta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond, fejn allura kienet tkun meħtieġa l-presenza tagħhom f'dawn il-proċeduri għall-finijiet ta' integrità tal-ġudizzju. Iżda l-Qorti tqis li għall-kuntrarju l-intimati Madiona għandhom kull interess fil-proċeduri odjerni, fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li seħħ ksur fil-konfront tagħhom riżultat tad-dritt ta' rilokazzjoni li l-intimati Madiona qegħdin igawdu permezz tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u tal-liġijiet viġenti. Tikkonsidra li jekk jirriżulta l-allegat ksur, ma jistax jingħad li l-intimati Madiona ma jkollhom

l-ebda interess fl-eżitu tal-kawża odjerna li jista' ikollu riperkussjonijiet oħra fuqhom. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimati Madiona.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li permezz tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u permezz tal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, l-intimati Madiona għandhom dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

16. Mhux l-ewwel darba li din il-Qorti ġie mressaq quddiema lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-Artikolu tal-aħħar, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[18], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 158 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, u min-naħa l-oħra sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u tas-sitt

[18] Kost. 80/19LM.

eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li hija ser tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex ġustifikat hekk kif tressaq quddiemha *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

17. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet lokatizji miftehma bejn l-antekawża tagħhom u l-intimati Madiona. Imma minħabba l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Madiona akkwistaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet, b'kera awmentata li llum tleħħaq €570.00 pagabbli fis-sena.

18. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi,

l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[19]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fil-kaz **James and Others v. UK**[20] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[21]

---

[19] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.
[20] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 1986.
[21] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[22]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li l-valur lokatizju annwali ta' €4,212.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 1991 meta r-rikorrenti kienet wirtet is-sehem ta' sest indiviż min-nofs indiviż tal-fond appartenenti lil missierha George Cassar Borg li miet matul dik is-sena, kif awmentata skont is-suq għal €7,595 b'riferiment għas-sena 2018, li hija s-sena safejn ir-rikorrenti jwasslu l-ilment tagħhom, u dan wara l-imsemmija rikorrenti Christine Borg fis-sena 2011 kienet wirtet sest indiviż min-nofs indiviż l-ieħor tal-fond appartenenti lil ommha Adelaide Cassar Borg, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-

[22] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[23] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property."* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs* Malta**[24]:

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

[23] App. 50570/13, deċiża ffit-30 ta' Jannar, 2018.
[24] 26.09.2006.

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

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

25. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandhom a disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropeja fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[25]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

[25] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

26. Il-Qorti għalhekk għandha tqis ukoll jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' ksur, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellant:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[26]

27. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li permezz tal-emendi għall-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018, li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2019, fejn bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B ir-rikorrenti ingħataw l-opportunità li jitolbu reviżjoni fil-kera skont il-valur tal-fond, u anki li jieħdu lura l-pussess tiegħu. Iżda l-Qorti tagħraf li kien biss fis-sena 2018 li ngħata dan id-dritt wara li huma kienu diġà ilhom mill-1991 isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti

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

sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn jirriżulta saħansitra li d-drittijiet fundamentali tagħhom kienu ilhom jiġu leżi mill-1991, sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

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

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-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 ....".

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[28], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

[27] 29.04.2016.
[28] 27.06.2019.

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

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

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) r-rikorrenti ilhom għal dawn l-aħħar għoxrin sena jbatu minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom; (b) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet li jirriżulta fl-ammont ta' €2,389.16[30] [31], tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Jannar, 1991[32], u l-31 ta' Diċembru, 2018, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €16,870.00[33]; (ċ) il-valur tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu kif rifless ukoll saħansitra fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis;* u (d) it-taxxa li tħallset fuq dan tal-aħħar, għalkemm ukoll ridotta skont il-valur, xorta waħda ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verità jipperċepixxu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

---

[29] 30.09.2016.

[30] Meħud in konsiderazzjoni li r-rikorrenti Christine Borg għandha ukoll dritt titlob is-sehem tagħha mill-kumpens dovut lill-ġenituri tagħha għall-ksur riżultanti wkoll fil-konfront tagħhom.

[31] *A fol.* 63 sa 65 April 1991 sa April 1999: Lm1760 jew €4,099.70/6=€683.28; *a fol.* 74 April 1999 sa April 2008: Lm1980 jew €4,612.16/6=€768.69; *a fol.* 83 sa 89 April 2008 sa April 2013 €2,563.00/6=€427.17; *a fol.* 90 sa 92 Mejju 2013 sa April 2016 €1642.38/6=€273.73; *a fol.* 93 sa 95 Mejju 2016 sa April 2019 €276.47/6=€46.08; *a fol.* 96 sa 97 Mejju 2019 sa April 2021 €1141.28/6=€190.21 **B'kollox €2,389.16**

[32] Ir-rikorrenti fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju, talbu li dan jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-sena 1991 'il quddiem.

[33] 1991-1995: €1,250x4/6=€833.33; 1996-2000: €2,000x5/6=€1,666.67; 2001-2005: €2,900x5/6=€2,416.67; 2006-2010: €4,050x5/6=€3,375.00; 2011-2015: €4,490x5/6=€3,741.67; 2016-2020: €5,804x5/6=€4,836.67. **B'kollox €16,870.00.**

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, u 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.

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

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbat elef tmien mija sebgħa u għoxrin Euro (€4,827.00)[34] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00)[35], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li l-intimati Madiona mhumiex responsabbli għal kwalunkwe konsegwenza riżultanti mill-promulgazzjoni tal-liġijiet leżivi in kwistjoni.

Decide

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

---

[34] €14,480.84/3=€4,826.95.

[35] 1991 sa 2021.

1) **Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Madiona u tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom.**

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, il-ħames, is-sitt u s-sbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' għaxart elef tmien mija sebgħa u għoxrin Euro (€10,827.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

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.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur