QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 3

Rikors Numru 519/2021 NC

Caterina Schembri; Mary Sammut; Francesca Ellul li qed tidher kemm f'isimha proprju u kemm f'isem l-assenti Carmen Camilleri; Maria Assunta Farrugia; Louise Zammit; Josephine Zammit; Mary Blackwell; Catherine Armstrong; Anna Bugeja; Joe Sant; Mario Sant; David Sant; Monica Mock u Estelle Sant

vs.

Avukat tal-Istat

Illum l-ewwel (1) ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Caterina Schembri et (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fis-17 ta' Awwissu 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Emmanuele Agius fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sebgħa u sittin (1967), kopja hawn annessa u mmarkata Dok A, Anna Sammut, dante causa tar-rikorrenti, ikkonċediet lil Joseph Bugeja, b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond li jġib l-isem "Fatima House", fi Triq l-Imqabba fiż-Żurrieq, u dan għall-perjodu ta' sbatax-il (17) sena dekorribbli minn dakinhar ta' l-att preċitat, versu l-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju ta' tnejn u erbgħin lira (£42), u soġġett għall-kondizzjonijiet l-oħrajn stipulati fl-att preċitat.

2. Illi l-konċedenti u direttarja Anna Sammut mietet fil-ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (1988), u s-suċċessjoni tagħha hija regolata permezz ta' testment pubbliku tan-Nutar Anthony Gatt ta' l-għaxra (10) t'April tas-sena elf disa' mija tmienja u sebgħin (1978), permezz ta' liema testment hija nnominat bħala eredi tagħha lis-seba' wliedha, Caterina mart Salvino Schembri, Petronella mart Salvino Sant, Carmela mart Gerald Camilleri, Maria Assunta mart Leonardo Farrugia, Francesca mart Tony Ellul, Giuseppe Sammut u Paolo Sammut, ilkoll f'ishma ndaqs bejniethom, u kwindi f'ishma ta' settimu indiviż kull wieħed ($^1/_7$).

3. Illi minn fost l-eredi msemmija ta' Anna Sammut:

(i) Petronella Sant mietet fis-17 t'Awwissu 2013, armla u bla testment. Is-suċċessjoni tagħha għalhekk seħħet ab intestato favur uliedha Ronald Mario Sant, Joe Sant, Mario Sant, David Sant, Monica Mock, u Ann Sant.

Jingħad pero' li Ronald Mario Sant miet fis-7 ta' Jannar 1989, u kwindi qabel ommu. Għalhekk sehmu mill-wirt ta' ommu għadda favur bintu Estelle Sant, jure rappresentationis.

Ann Sant madanakollu mietet fit-2 ta' Settembru 2013, u s-suċċessjoni tagħha kienet regolata b'testment tal-21 t'Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella. Skond l-istess testment, it-testatriċi nnominat bħala unika eredi tagħha lill-oħtha Monica Mock.

(ii) Joseph Sammut miet fil-11 t'April 1994. Is-suċċessjoni tiegħu hija regolata b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fit-23 t'April 1974. B'dan it-testment, it-testatur istitwixxa bħala eredi tiegħu fi kwoti ndaqs lill-ħames uliedu Louise Zammit, Josephine, Mary, Catherine u Anna aħwa Sammut.

4. In vista tal-permess, isegwi li llum is-sidien tas-sub-dirett dominju tal-proprjeta' fuq imsemmija huma s-segwenti:

(i) Caterina mart Salvino Schembri – settimu indiviż ($^{1}/_{7}$)
(ii) Carmela mart Gerald Camilleri – settimu indiviż ($^{1}/_{7}$)
(iii) Maria Assunta mart Leonardo Farrugia – settimu indiviż ($^{1}/_{7}$)
(iv) Francesca mart Tony Ellul – settimu indiviż ($^{1}/_{7}$)
(v) Paolo Sammut, li ġie suċċedut minn Mary Sammut – settimu indiviż ($^{1}/_{7}$)
(vi) Louise Zammit, Josephine, Mary, Catherine u Anna aħwa Sammut – $^{1}/_{35}$ kull wieħed
(vii) Estelle Sant, Joe Sant, Mario Sant, David Sant – $^{1}/_{42}$ kull wieħed
(viii) Monica Mock – $^{1}/_{21}$

5. Illi dina l-enfitewsi temporanja skadiet fit-tnax (12) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija erbgħa u tmenin (1984), minn liema żmien l-imsemmi Joseph Bugeja baqa' jokkupa l-fond imsemmi kontra r-rieda tar-rikorrenti u ta' l-awtriċi tagħhom fit-titolu u bis-saħħa ta' l-Artikolu 12 u,jew 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u dan b'titolu ta' lokazzjoni forzata u versu l-ħlas ta' kera rriżorja u inadekwata, ammontanti għal mija ħamsa u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€195.66) fis-sena.

6. Illi in kwantu l-liġi tat lill-imsemmi Bugeja l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni kontra r-rieda ta' l-esponenti u ta' l-awturi tagħhom fit-titolu, dik il-liġi hija leżiva fil-konfront tad-dritt fondamentali ta' l-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Dan huwa hekk għaliex il-liġi in kwistjoni, u ċioe' l-Artikolu 12 u,jew l-Artikolu 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), għandhom l-effett li jimponu fil-konfront tar-rikorrenti titolu ta' lokazzjoni kontra r-rieda tagħhom, u mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tagħhom, u dan versu kera nsinjifikanti u li ma tirrappreżentax kumpens xieraq u adegwat favur ir-rikorrenti għad-deprivazzjoni ta' ħwejjiġhom u għall-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

8. Illi l-emendi promulgati permezz ta' l-Att XXVII tas-sena elfejn u tmintax (2018) ma jirrimedjawx adekwatament għall-vjolazzjoni li r-rikorrenti ġarrbu fil-konfront tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif fuq premess.

9. Illi jingħad għal kull bon fini illi riċentement ir-rikorrenti waslu fi ftehim mal-inkwilin Joseph Bugeja li permezz tiegħu ġiet awmentata l-kera dovuta minnu, u dan versu ammont bonarjament konvenut bejn il-partijiet, kif se jintwera waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi r-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, jogħġobha:

(1) tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikolu 12 u,jew l-Artikolu 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi ppermettew li l-proprjeta' ta' l-esponenti tibqa' okkupata minn terzi mingħajr kumpens xieraq u adegwat;

(2) tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba mill-esponenti, u tordna lill-intimat iħallas dak il-kumpens kif likwidat;

(3) tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 12 *et seq.*) ippreżentata fit-13 ta' Settembru 2021 fejn jingħad hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jeċepixxi illi għall-integrita' tal-ġudizzju jkun idoneu illi jiġi kjamat fil-kawża Joseph Bugeja, l-inkwilin li minn qari tar-rikors jidher li għadu s'issa jirrisjedi fil-fond u għaldaqstant jista' jkollu interess fl-eżitu tal-kawża, speċjalment fid-dawl tal-fatt illi t-tielet talba fir-rikors promotur titlob lill-dina l-Onorabbli Qorti sabiex 'tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat';

2. Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 u, jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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 li jġib l-isem "Fatima House", fi Triq l-Imqabba fiż-Żurrieq, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qiegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

3. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

4. 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 ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

5. 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-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

6. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta'; 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 qiegħed 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-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva 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-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament 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;

9. 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 pero' li baqgħu ppreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

*10. 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."*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx 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 klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

11. 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-enfitewżi

jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

12. 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 lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

13. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v. Malta***[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument 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;*

14. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. 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' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009.
[2] Enfasi tal-esponent.

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

16. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' 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."[3]

17. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, 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;

18. Din il-liġi teżiġi ukoll 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

[3] ***Amato Gauci v. Malta*** paragrafu 55.

tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. 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;

19. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet 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 fakulta' li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

20. 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 joqgħodu jiftħu dawn il-proċeduri;

21. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-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;

22. 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."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021 (*a fol.* 17 *et seq.*), il-Qorti nnominat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi tindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 105 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fl-1 ta' Marzu 2022 u li ġie maħluf fl-4 ta' Marzu 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 132 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti Caterina Schembri et fid-19 ta' Mejju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 142 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fis-7 ta' Lulju 2022.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi, fl-20 ta' Ottubru 2021, ġie ppreżentat affidavit ta' **Carmen Scicluna** (*a fol.* 24) fejn tgħid li hija bint ir-rikorrenti Franġiska Ellul li hija waħda mis-sidien tal-proprjeta' bin-numru 65 magħrufa bl-isem ta "Fatima", Triq l-Imqabba, Żurrieq. Tgħid li l-fond imsemmi ilu snin twal mikri lil Joseph Bugeja li qabel kien iħallas ċens lis-sidien. Tgħid li ċ-ċens li kien jitħallas kien ta' Lm42.00 fis-sena u meta skada ċ-ċens Bugeja kien baqa' fil-proprjeta' bid-dritt li kienet tagħtih il-liġi u li l-ammont ta' ċens li kien iħallas irdoppja u sar kera. Tispjega li n-nanna materna tagħha Anna Sammut kienet tat il-post b'ċens b'kuntratt tat-13 ta' Jannar 1967 fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius u dan iċ-ċens kien għal sbatax (17)-il sena u li għalhekk iċ-ċens għalaq fit-13 ta' Jannar 1984. Tgħid li wara li saru l-emendi fil-liġi tal-kera f'Ġunju li kien għadda, f'isem is-sidien hija kienet tkellmet ma' l-inkwilin u wliedu u waslu fi ftehim bonarju fejn l-inkwilin beda jħallas kera ta' €700.00 kull sitt xhur bil-quddiem (Dok. "CS 2" – *a fol.* 51). Eżebiet kopja tal-irċevuti tal-ħlas

tal-kera magħmula minn Bugeja liema rċevuti ġew immarkati bħala Dok. "CS 1" (*a fol.* 25 *et seq.*). Tgħid li s-sidien mhux interessati jiżgombraw lill-inkwilin.

Illi, fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2022, ġie ppreżentat affidavit ta' **Joseph Bugeja** (*a fol.* 128) fejn jikkonferma li joqgħod fil-fond in kwistjoni u li s-sidien ta' dan il-fond huma l-eredi ta' Anna Sammut. Jgħid li l-proprjeta' ingħatat lilu minn Anna Sammut b'titolu ta' ċens temporanju b'kuntratt tat-13 ta' Jannar 1967 fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius, liema ċens kien fl-ammont ta' Lm42.00 fis-sena u meta skada ċ-ċens huwa baqa' fil-fond bis-saħħa li kienet tagħtih il-liġi b'dana illi l-ammont li kien iħallas irdoppja u sar kera u jgħid li kien jagħmel pagament kull sitt xhur. Jikkonferma li baqa' jħallas iċ-ċens lill-eredi ta' Anna Sammut li huma r-rikorrenti f'din il-kawża. Jgħid li wara l-emendi li saru fil-liġi fis-sena 2020 kienet avviċinatu Carmen Scicluna sabiex jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kera fejn waslu għal ftehim li permezz tiegħu huwa kellu jħallas kera ta' €700.00 kull sitt xhur.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- il-fond bl-isem "Fatima House" li jinsab fi Triq l-Imqabba, iż-Żurrieq inxtara minn Anna Sammut permezz ta' kuntratt (Dok "A" – *a fol.* 55 *et seq.*) magħmul fid-19 ta' Diċembru 1960 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat;

- il-fond *de quo* ġie mogħti lil Joseph Bugeja minn Anna Sammut b'titolu ta' ċens temporanju permezz ta' kuntratt (Dok "V" – *a fol.* 97 *et seq.*) magħmul fit-13 ta' Jannar 1967 fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius;

- iċ-ċens kien għal sbatax (17)-il sena b'dana illi għalaq fit-12 ta' Jannar 1984 u l-ammont pagabbli kien dak ta' tnejn u erbgħin lira (£42.00);

- wara li għalaq iċ-ċens dan inqaleb f'kirja u l-ammont li kien pagabbli rdoppja u sar pagabbli kull sitt xhur;

- permezz ta' skrittura privata (Dok. "CS 2" - *a fol.* 51) li saret fit-13 ta' Lulju 2021, il-kera pagabbli ġiet riveduta għal seba' mitt Euro (€700.00) kull sitt xhur;

- wara l-mewt ta' Anna Sammut, l-eredita' tagħha kienet regolata permezz ta' testment (Dok. "E" - *a fol.* 64 *et seq.*) tal-10 ta' April 1978 fl-Atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt;

- permezz tas-sitt (6) artikolu tat testment tagħha, Anna Sammut innominat lill-uliedha bħala eredi universali tagħha;

- ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond *de quo* u wirtu l-fond hekk kif deskritt fin-Nota ppreżentata fl-20 ta' Ottubru 2021 (*a fol.* 52 *et seq.*) u kif jirriżulta mid-dokumenti annessi ma' l-istess Nota.

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti jilmentaw dwar il-fatt li wara li fit-12 ta' Jannar 1984 spiċċat il-konċessjoni enfitewtika, Joseph Bugeja baqa' joqgħod fil-fond in kwistjoni bħala inkwilin bis-saħħa ta' Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jisħqu li dan sar b'titolu ta' lokazzjoni forzata u versu l-kera ta' €195.66 fis-sena. Huma jilmentaw ukoll li din il-lokazzjoni kienet kontra r-rieda tagħhom u hija leżiva fil-konfront tad-drittijiet fundamentali tagħhom a tenur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li l-emendi tal-2018 ma rrimedjawx għal din is-sitwazzjoni u jitolbu li l-Qorti tiddikjara li Artikolu 12 u/jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom a tenur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jitlobu wkoll li din il-Qorti tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba minnhom u li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas dan il-kumpens likwidat. Jitolbu wkoll li l-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li jidhrilha li huma opportuni sabiex il-ksur tad-drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat.

Illi, da parte tiegħu, fir-Risposta tiegħu l-intimat l-Avukat tal-Istat iressaq numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet imressqa mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat.

Eċċezzjonijiet Preliminari:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat iressaq żewġ eċċezzjonijiet preliminari. Fl-ewwel (1) eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi għall-integrita' tal-ġudizzju jkun idoneu li jiġi kjamat fil-kawża Joseph Bugeja u fit-tielet (3) eċċezzjoni jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

- Kjamat fil-kawża

Illi fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021 (*a fol.* 17 *et seq.*) l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li ma kienx qed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni in eżami u dan sar wara dikjarazzjoni li saret fl-istess seduta mill-konsulent legali tar-rikorrenti. Din in-nuqqas ta' insistenza ġiet ripetuta fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat (*a fol.* 142 *et seq.*). In segwitu ta' dak dikjarat mill-intimat Avukat tal-Istat dwar in-nuqqas ta' insistenza tiegħu għal din l-eċċezzjoni, il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

- Trid tinġieb prova tat-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni

Illi f'paragrafu tmienja (8) tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 142), l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li ma kienx qed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni u dana stante l-provi li tressqu mir-rikorrenti u b'hekk anke hawn il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz tal-ewwel talba r-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u/jew Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jeċċepixxi s-segwenti:

- ma hemm l-ebda ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li ma hemmx teħid forzuż tal-proprjeta';

- il-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali fit-totalita' tiegħu nkluż l-emendi li saru fis-sena 2018;

- ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li hemm bażi raġonevoli għal promulgazzjoni tal-liġi kkontestata;

- il-liġi in kwistjoni tirrifletti sitwazzjoni fejn l-Istat qed jirregola l-użu tal-proprjeta' għal raġunijiet soċjali;

- ġialadarba jeżisti interess ġenerali leġittimu ma jistax isir paragun ma' valur lokatizju fuq is-suq ħieles u għalhekk ma hemmx sproporzjon.

Illi l-Qorti ser tibda billi tistħarreġ l-eċċezzjonijiet imressqa u ser tibda bl-applikazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal każ odjern.

<u>Ma hemm l-ebda ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li ma hemmx teħid forzuż tal-proprjeta'</u>

Illi l-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-20 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited ġja A.C.I.T. Company Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 32/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta saħqet hekk:

> "64. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta', u kif ukoll tal-kera rriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

65. Fil-fatt, is-soċjeta' rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta', wara li skada t-terminu lokatizzju, b'hekk ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li qed issofri piż indebitu u esaġerat minħabba l-kirja kreata *ex lege*. Infatti, ir-rikorrenti qed tirċievi kera ta' €341.20 fis-sena fl-2019, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2020 fl-ammont ta' €8,400 fis-sena. Konsegwentement, is-soċjeta' rikorrenti qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta'.

66. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) 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."

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

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li

għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesgħa li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.""

Illi fuq binarju simili fis-sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019 fil-kawża fl-ismijiet **Wilfrid Debattista et vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 1/2015), il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"28. L-intimat Avukat Ġenerali kien diġa' ressaq quddiem l-ewwel Qorti eċċezzjoni dwar l-inapplikabilita' ta' dan l-Artikolu stante li kien applikabbli biss għat-teħid forzuż ta' proprjeta' u mhux għall-każ odjern. L-ewwel Qorti wara li kkunsidrat il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati, aċċettat din l-eċċezzjoni stante li r-rikorrenti appellati huma sidien tal-proprjeta' in kwistjoni filwaqt li d-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158 jwasslu biss għal kontroll ta' użu ta' proprjeta'.

29. Għalkemm ma sarx appell fuq hekk, il-Qorti tosserva li ma taqbilx li l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal każ odjern għax dak l-artiklu jipproteġi kull "interess" fil-proprjeta' u għalhekk ma jinkisirx biss bit-teħid tagħha iżda anke meta jitnaqqar interess fiha." [emfażi miżjuda]

Illi b'mod ftit li xejn differenti fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 120/2019), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Il-Qorti tosserva li permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jilmentaw mhux biss illi l-liġi allegatament tagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, iżda wkoll illi l-kera pagabbli skont il-liġi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk l-artikolu 37(2)(f) m'għandux l-effett li jippreklude lil din il-Qorti milli teżamina l-ilment tal-atturi fir-rigward tal-quantum tal-kera pagabbli mill-inkwilini, in kwantu din il-kwistjoni tmur oltre t-teħid ta' pussess tal-fond. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda sa fejn l-ilment tal-atturi jitratta l-quantum tal-kera pagabbli".

Illi tenut kont ukoll li t-talba tar-rikorrenti hija msejsa wkoll fuq id-diskrepanza tal-kera li jirċievu u meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad fis-sentenzi hawn fuq ikkwotati, il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjoni in eżami.

<u>Il-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali fit-totalita' tiegħu inkluż l-emendi li saru fis-sena 2018</u>
Illi l-Qorti ser tibda l-istħarriġ tagħha billi tifli l-argument imressaq mill-intimat rigward l-emendi tas-sena 2018. Dawn l-emendi diġa' ġew mistħarrġa mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li fis-sentenza mogħtija minnha fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) qalet hekk fuq dawn l-emendi:

> "82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that

following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.

83. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord, and may determine that any increase in rent will be gradual. In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, *mutatis mutandis*, *Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia*, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of

bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found.

84. Moreover, the Court cannot but note that this novel procedure was introduced with the aim of stultifying court pronouncements, as evidenced by its Article 12B(11) (see *Portanier*, § 49). In consequence, the constitutionality and Convention compatibility of the legal basis of this remedy have yet to be examined.

85. Without prejudice to such future findings, in view of the above-mentioned considerations, as the situation stands today, the Court cannot confirm the effectiveness of this remedy in circumstances such as those of the present case.

86. The foregoing considerations are sufficient to enable the Court to conclude that the aggregate of the remedies proposed by the Government did not provide the applicant with an effective remedy.

87. There has accordingly been a violation of Article 13 of the Convention."

Illi fuq l-istess binarju fis-sentenza msemmija iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** Numru 32/2020), il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

"77. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XVIII tal-2007, ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta' tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Referibbilment għall-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat, fis-

> sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin".

Illi l-Qorti taqbel ma' dawn ir-raġunamenti b'dana illi l-argument tal-intimat li permezz tal-emendi tas-sena 2018 is-sitwazzjoni ta' spropozjon ġiet indirizzata ser tiġi miċħuda.

Illi stabbilit dan din il-Qorti taqbel limitatament ma' din l-eċċezzjoni in eżami b'dana illi wieħed irid jara r-regim legali fit-totalita' tiegħu stante li wara l-emendi tas-sena 2018 ġew introdotti emendi oħra permezz ta' Att XXIV tal-2021. Il-Qorti hija tal-fehma li permezz ta' dan l-Att, l-Istat irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ li kien neċessarju f'dan il-kuntest. Minkejja dan, il-Qorti tinnota li l-Att imsemmi ma ħassarx l-inġustizzja li ġiet ikkreata matul is-snin. Dak li għamel dan l-Att huwa li stabbilixxa terminu minn meta din l-inġustizzja ġiet indirizzata u b'hekk xorta tibqa' l-ħsara li ġiet ikkawżata lis-sidien tul is-snin!

Illi ta' dan il-ħsieb kienet ukoll din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija minnha fit-30 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 235/2019) fejn ingħad hekk:

> "Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement."

Illi għalhekk din il-Qorti ser tilqa' limitatament il-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-applikazzjoni ta' Att XXIV tal-2021.

Ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li hemm bażi raġonevoli għal promulgazzjoni tal-liġi kkontestata

Il-liġi in kwistjoni hija sitwazzjoni fejn l-Istat qed jirregola l-użu tal-proprjeta' għal raġunijiet soċjali

Ġialadarba jeżisti interess ġenerali leġittimu ma jistax isir paragun ma' valur lokatizju fuq is-suq ħieles u għalhekk ma hemmx sproporzjon

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-intimat Avukat tal-Istat li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat tul is-snin żammx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi waqt li qed ifassal dawn it-tip ta' leġislazzjonijiet l-Istat irid jara li jħares tliet prinċipji li ġew spjegati ben tajjeb minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) fejn ingħad is-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioé illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi waqt l-istħarriġ tagħha speċifikatament dwar l-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47046/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet is-segwenti:

> "56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).
>
> [...]
>
> 63. 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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). 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 of property.
>
> 64. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

Illi l-Qorti ma tara l-ebda raġuni għala għandha titbiegħed minn dak li ngħad u li ġie kkwotat hawn fuq, anzi tagħmlu tagħha. Lanqas huwa ta' fejda l-argument li ġialadarba jeżisti interess ġenerali leġittimu ma jistax isir paragun ma' valur lokatizju fuq is-suq ħieles b'konsegwenza għalhekk li ma hemmx sproporzjon. Huwa l-obbligu tal-Istat li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali f'dawk

il-każijiet li jeħtieġu tali għajnuna u wieħed ma għandux jistenna li ċ-ċittadin privat jerfa' l-piż li jitfgħu fuqu l-atti kkontestati. Konsegwentement anke dawn l-eċċezzjonijiet in eżami ser jiġu miċħuda wkoll.

Illi, tenut kont ta' dan kollu, din il-Qorti ser tilqa' limitatament il-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dana fir-rigward tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021 biss. Konsegwentement, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u b'dana tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u/jew Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel ma' daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021, kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi ppermettew li l-proprjeta' tagħhom tibqa' okkupata minn terzi mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

<u>It-Tieni (2) Talba</u>:
<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba minnhom u sabiex il-Qorti tordna li l-intimat iħallas dak il-kumpens kif likwidat</u>.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jgħid li rimedju oltre dikjarazzjoni hija l-eċċezzjoni u mhux ir-regola u li l-ammont ta' danni allokati ma għandhomx jirrispekkjaw id-danni ċivili. Dwar id-danni morali l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li din il-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni l-passivita' tar-rikorrenti.

Illi l-Qorti trid tibda billi tiddetermina minn meta jibda d-dritt għall-kumpens tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li f'paragrafu 26 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom (*a fol.* 132 *et seq.*), ir-rikorrenti jibdew il-konteġġi tagħhom mis-sena 1987 u dana in linea ma' dak mitlub minnhom fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021 (*a fol.* 17 *et seq.*) meta talbu li jiġi appuntat Perit Tekniku u l-Qorti appuntat lil Perit Marie Louise Caruana Galea. Il-Qorti hija tal-fehma li din id-data hija kongrua maċ-ċirkostanzi tal-każ u għalhekk ser torbot il-kalkoli tagħha ma' din is-sena. Minbarra dan, tenut kont ta' dak li ngħad aktar 'il fuq dwar Att XXIV tal-2021, tali

ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti spiċċa malli daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 105 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, in vista ukoll tal-fatt li l-partijiet ma ressqu l-ebda oġġezzjoni għal dan ir-rapport, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 11 (*a fol.* 115) tar-rapport (*a fol.* 105 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sidien matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
1987	€750
1988	€750
1989	€750
1990	€750
1991	€750
1992	€1,050
1993	€1,050
1994	€1,050
1995	€1,050
1996	€1,050
1997	€1,650
1998	€1,650
1999	€1,650
2000	€1,650
2001	€1,650
2002	€2,520
2003	€2,520
2004	€2,520
2005	€2,520
2006	€2,520
2007	€3,750
2008	€3,750

2009	€3,750
2010	€3,750
2011	€3,750
2012	€3,900
2013	€3,900
2014	€3,900
2015	€3,900
2016	€3,900
2017	€5,500
2018	€5,500
2019	€5,500
2020	€5,500
sat-28 ta' Mejju 2021	€2,797.81
Total	**€92,897.81**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għas-sentenza kkwotata iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may

be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, *inter alia*, *Portanier*, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €92,897.81 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €52,022.78 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. Għal dan l-eżerċizzju din il-Qorti ser iżżomm ma' dak li stipulaw ir-rikorrenti f'paragrafu 25 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom (*a fol.* 132 *et seq.*). L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
1987	€195.66
1988	€195.66
1989	€195.66
1990	€195.66
1991	€195.66
1992	€195.66
1993	€195.66
1994	€195.66
1995	€195.66
1996	€195.66
1997	€195.66
1998	€195.66
1999	€195.66
2000	€195.66
2001	€195.66
2002	€195.66
2003	€195.66
2004	€195.66
2005	€195.66
2006	€195.66
2007	€195.66
2008	€195.66
2009	€195.66
2010	€195.66
2011	€195.66
2012	€195.66
2013	€208.69

2014	€208.69
2015	€208.69
2016	€212.99
2017	€212.99
2018	€212.99
2019	€212.99
2020	€212.99
sat-28 ta' Mejju 2021	€86.36
Total	**€6,864.54**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €52,022.78 irid jitnaqqas l-ammont ta' €6,864.54 li jħalli bilanċ ta' **€45,158.24**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) msemmija iktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:
>
> > "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex

> taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrenti jitolbu wkoll kumpens għall-ħsara morali *ossia* danni non-pekunjarji. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li d-danni non-pekunjarji huma personali għall-individwu. Dan ingħad fis-sentenza mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Numru 202/2020/1). Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievu wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammonti segwenti u fejn ikun il-każ skont il-kwoti tagħhom:

Joe Sant, Mario Sant, David Sant, Monica Mock u Estelle Sant	€600
Mary Sammut	€150
Louise Zammit, Josephine Zammit, Mary Blackwell, Catherine Armstrong, u Anna Bugeja	€750
Caterina Schembri	€1,200
Francesca Ellul	€1,200
Carmen Camilleri	€1,200
Maria Assunta Farrugia	€1,200

Illi dawn l-ammonti, li b'kollox jammontaw għal €6,300, qed jingħataw wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni u l-ammont ta' danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, meta wirtu l-porzjon tagħhom u l-passivita' tagħhom. Dan l-ammont non-pekunjarju ta' €6,300 qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw l-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal

proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġrabba minnhom kif hawn hawn fuq imsemmi u b'hekk ser tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif hawn fuq likwidat.

<u>It-Tielet (3) Talba:</u>
<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li jidhrulha opportuni sabiex il-ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jilqa' għal din it-talba billi f'eċċezzjoni bin-numru dsatax (19) jgħid li l-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament waqt li f'eċċezzjoni bin-numru wieħed u għoxrin (21) jgħid li f'każ li din il-Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba minnhom.

Illi fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021 (*a fol.* 17) ġie verbalizzat, fost l-oħrajn, is-segwenti:

> "Dr. Mark Simiana [għar-rikorrenti] filwaqt li jagħmel referenza għall-ewwel eċċezzjoni hekk kif kontenuta fir-Risposta tal-Avukat tal-Istat, jiddikjara li r-rimedji mfittxija mir-rikorrenti ma jinkludux l-iżgumbrament tal-inkwilin, u lanqas dikjarazzjoni li, jekk din l-Onorabbli Qorti *tal volta* issib vjolazzjoni tad-drittijiet, tiddikjara l-ineffettivita' tad-dispożizzjonijiet tal-Liġi, u dan stante li s-sidien riċentement daħlu fi ftehim ġdid mal-inkwilin, u l-interess tagħhom f'din il-kawża huwa li jiksbu kumpens għall-vjolazzjonijiet subiti sa dakinhar li kien legalment possibbli li jsir tali ftehim ġdid."

Illi meħud in konsiderazzjoni ta' dak li ġie verbalizzat mill-konsulent legali tar-rikorrenti u ġialadarba l-Qorti ser tilqa' l-ewwel (1) u t-tieni (2) talba tar-rikorrenti kif imsemmi aktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-Qorti hija tal-fehma li ma hemmx rimedji oħra li r-rikorrenti jistħoqqilhom jingħataw f'dan il-każ u għalhekk ser tiċħad din it-talba.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) u tat-tielet (3) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

2. Tilqa' limitatatament il-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda Att XXIV tas-sena 2021 u mill-bqija tiċħadha;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u/jew Artikolu 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), qabel ma daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021, kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali tagħhom kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi ppermettew li l-proprjeta' tagħhom tibqa' okkupata minn terzi mingħajr kumpens xieraq u adegwat;

5. Tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba minnhom fl-ammont komplessiv ta' €51,458.24 (€45,158.24 + €6,300[4]) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva kif hawn fuq imsemmi fl-ammont ta' wieħed u ħamsin elf, erba' mija u tmienja u ħamsin Euro u erbgħa u

[4] Dan l-ammont ta' €6,300 għandu jitħallas lir-rikorrenti skont il-kwoti ndikati aktar 'il fuq.

għoxrin ċenteżmu (€51,458.24) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv;

6. Tiċħad it-tielet (3) talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur