MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 22/2022 LM

Antonia sive Antoinette Vella (K.I. nru. 812645(M)), Maria Carmela sive Marika Attard (K.I. nru. 717351(M)) u John Darmanin (K.I. nru. 0205349(M))

vs.

1. L-Avukat tal-Istat; u
2. Lorenza sive Lora Sciberras (K.I. nru. 555437(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fis-17 ta' Jannar, 2022, mir-rikorrenti **Antonia sive Antoinette Vella (K.I. nru. 812645(M)), Maria Carmela sive Marika Attard (K.I. nru. 717351(M)) u John Darmanin (K.I. nru. 0205349(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tad-dar tal-abitazzjoni bin-numru 68, Triq Pietru Pawl Caruana, ġià Triq San Mikiel, Cospicua.

Illi l-imsemmija dar kienet oriġinarjament konċessa b'titolu ta' enfitewżi temporanja minn Concetta armla ta' Nicola Bonello lil ċertu Albert Sciberras, verso ċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltija (Lm25), illum ekwivalenti għal tmienja u ħamsin euro u tlieta għoxrin ċenteżmu (€58.23), għall-perijodu ta' sbatax-il sena, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut datat 29 ta' Awwissu 1963 (anness Dok. "AV1").

*Illi l-esponenti huma l-*aventi causa *ta' Concetta Bonello li tiġi z-zija paterna tagħhom, li mietet fit-23 ta' Marzu 1977 (anness Dok. "AV2").*

Illi b'testment fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 3 ta' Frar 1975 (anness Dok. "AV3"), Concetta Bonello kienet istitwiet lil ħuha Carmelo Darmanin, missier l-esponenti, bħala eredi universali tagħha.

Illi Carmelo Darmanin miet fid-9 ta' Diċembru 1978 u s-suċċessjoni tiegħu hija regolata b'testment unica charta *fl-atti tan-Nutar Victor Miller, datat 21 ta' Frar 1945 li permezz tiegħu istitwixxa lill-esponenti bħala eredi universali tiegħu (anness Dok. "AV4").*

Illi mal-għeluq taċ-ċens temporanju hawn fuq imsemmi, ossia fl-1980, daħlet fis-seħħ lokazzjoni ope legis *ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, a favur l-istess Albert Sciberras, liema lokazzjoni illum qed titgawda mill-intimata Lorenza sive Lora Sciberras li hija l-armla tal-imsemmi Albert Sciberras;*

*Illi l-esponenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel billi ġew kostretti, b'effett tal-emendi għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIII tal-1979, liema emendi ġew promulgati **wara** li sar il-preċitat kuntratt ta' ċens temporanju,* inter alia *b'effett tal-Artikoli 5 u 12 tal-istess Kap. 158, li jidħlu f'rapport lokatizju forzat maċ-ċenswalist temporanju mal-iskadenza tal-istess ċens temporanju u ġew kostretti li jaċċettaw kera li kienet ferm inqas mill-valur lokatizju tal-imsemmi fond u dan kif ser jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

*Illi għal kull buon fini jingħad illi, għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-eventwali danni dovuti jew kumpens lill-esponenti, it-talba għal tali danni jew kumpens qed tiġi limitata għall-perijodu bejn id-19 ta' Awwissu 1987, id-data tal-promulgazzjoni tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-31 ta' Lulju 2018, ossia lejliet id-dħul fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. L-esponenti **għalissa** mhux qed jikkontestaw il-kostituzzjonalità tal-Att XXVII tal-2018 jew tal-Att XXIV tal-2021, b'dana li huma qed jirriżervaw id-dritt li jressqu tali lment f'ġudizzju separat.*

Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo *fis-suq tul il-lokazzjoni kien ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li, sa meta ġew*

introdotti l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, kien jillimita l-ammont ta' kera annwu pagabbli lis-sid għad-doppju taċ-ċens annwu u temporanju preċedentement pagabbli.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendati bl-Att XXIII tal-1979 ma kinitx ġusta u kienet toħloq żbilanċ evidenti bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ingħataw kumpens xieraq u dan peress illi (a) ġew kostretti jidħlu f'rapport lokatizju mal-enfitewta temporanju kontra r-rieda tagħhom u (b) il-kera pagabbli ai termini tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizju reali tal-fond de quo *kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

Illi dana kollu jammonta għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet opportuni li:

1. *Tiddikjara li, bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979,* inter alia, *b'effett tal-Artikoli 5 u 12 tal-istess Kap. 158, l-esponenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
2. *Tillikwida d-danni jew kumpens ieħor dovut lill-esponenti konsegwenti għal tali vjolazzjoni għall-perijodu bejn id-19 ta' Awwissu 1987 u l-31 ta' Lulju 2018, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*
3. *Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lill-esponenti d-danni jew kumpens likwidati ai termini tat-talba preċedenti;*
4. *Tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji ulterjuri li jidhrilha xierqa u opportuni fil-konfront taż-żewġ intimati sabiex tiġi rimedjata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta mill-esponenti kif premess;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fuq l-eventwali danni u/jew kumpens akkordati lill-esponenti u b'riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fir-rigward ta' kwalsiasi vjolazzjoni ulterjuri tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti sofferta b'effett tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fit-2 ta’ Frar, 2022, fejn ingħad kif ġej:

“Jgħid bil-qima:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu provi tajba biżżejjed li permezz tagħhom juru kif il-proprjetà ossia il-fond bl-indirizz 68, Triq Pietru Pawl Caruana, ġià Triq San Mikiel, Cospicua, huwa tassew proprjetà tagħhom;*
2. *Illi jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti jressqu provi siewja biżżejjed li permezz tagħhom jippruvaw kif il-fond fuq imsemmi huwa tassew soġġett għall-kirja li hija regolata bit-tħaddim tal-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Fin-nuqqas ta’ dan, ir-rikorrenti ma jkollhom l-ebda interess ġuridiku li jattakkaw it-tħaddim tal-**artikoli 5 jew 12 tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;***
3. *Illi f’kull każ, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika**. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta’* pacta sunt servanda;
4. *Bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta’ dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f’każijiet ta’ teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, is-sidien ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja. Il-miżura lamentata mir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta’ użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta’ dan l-artikolu;*
5. *Illi l-applikazzjoni tal-**artikolu 5 jew 12 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta’ Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, lanqas ma jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-*proviso *ta’ dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjetà skont l-interess ġenerali. F’dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex*

*jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso. *Sewwasew f'dan il-każ* ***artikolu 5 u 12 tal-Kapitolu 158*** *tal-liġijiet ta' Malta, għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni, it-tielet, u ir-raba' talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

7. *Bla ħsara għal dak già eċċepit, ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd għal xi kumpens jew danni għal dawk il-perijodi li fihom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-fond in mertu;*

8. *Fl-aħħar nett u b'referenza għar-raba' talba din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenuta Sciberras ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, u dan għaliex f'din il-kawża r-rikorrenti diġà għamluha ċara li mhumiex qed jikkontestaw il-validità Kostituzzjonali u/jew Konvenzjonali tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie mdaħħal l-**artikolu 12B fl-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;***

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;*

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-intimata **Lorenza sive Lora Sciberras (K.I. nru. 555437(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Sciberras'] ippreżentata fid-9 ta' Frar, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħha għandhom jiġu miċħuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet hawn taħt imfissra:-

1. *Illi għalkemm fil-mument l-esponenti ma tiftakarx ħaditx il-pussess tal-fond taħt titolu ta' ċens jew kera għaliex hija sprovvista minn tali dokumentazzjoni u ma tantx tifhem fid-differenza legali bejniethom, imma tiftakar sew li kienet bdiet tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża meta ingħatat il-fond minn Concetta Bonello fejn imbgħad il-fond għadda għand ħuha Carmelo Darmanin, b'dan li l-konvenuta Lorenza Sciberras ilha tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża għal tmienja u ħamsin*

(58) sena fejn hija marret tabita f'dan il-fond mertu tal-kawża u ċioé wara ħames snin miżżewġa, u dan tiftakru għaliex kienet daħlet toqgħod f'dan il-fond meta binha Raymond kellu biss disa xhur, fejn hija u żewġha akkwistaw l-pusssess tal-fond taħt l-iskema tal-War Damage bi ħlas ta' ħamsa u għoxrin (Lm25) Maltin fis-sena;

2. *Illi kienu l-esponenta u żewġha (illum defunt), li rranġaw l-fond sabiex ġabuh abitabbli tant li kienu huma li daħlu d-dawl u l-ilma, u ilu fis-snin, anke bnew kamra fuq l-arja tal-bejt wara li kienu ottjenew l-permess mis-sid; riċentament l-esponenti bidlet il-kanen tal-fond.*

3. *Illi l-esponenta dejjem ħallset il-ħlas lis-sidien puntwalment u fl-ammont skont il-liġi u għaldaqstant m'għandhiex tiġi assoġġettata li tħallas xi kumpens pekunarju lis-sidien għaliex hija dejjem ħallset il-ħlas dovut lis-sidien u skont il-liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi hija bħala konvenuta ma wetqet l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex hija u żewġha bħala ċittadini onesti dejjem osservaw il-ftehim, sew kif meta kien taħt titolu ta' ċens kif qed jikkontendu l-atturi u sia meta tali ċens ġie konvertit f'kera skont kif regolat taħt il-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi ma hemm l-ebda dubju li, li kieku jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

6. *Illi għaldaqstant, jekk l-atturi qed jilmentaw li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan minħabba l-operazzjoni tal-Artikoli 5 u 12 tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma għandhiex tkun hija bħala konvenuta li tiġi assoġġettata għal xi forma ta' danni jew kumpens, u dan tant huwa hekk li l-atturi qegħdin jitolbu tali danni u/jew kumpens mill-Avukat tal-Istat, għaliex kien l-Istat li lleġisla u bħala inkwilina u ċittadina Maltija, hija sempliċiment osservat il-liġijiet tal-pajjiż f'li ggarantew li dawk iċ-ċenswalisti li kienu taħt ċens temporanju fl-iskadenza tiegħu dan jiġi kkonvertit f'kirja protetta jekk jissodisfa l-kriterji taħt il-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minn kien taħt kirja protetta jibqa' jikwalifika għal tali kirja jekk huwa jissodisfa l-kriterji tal-liġi taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Għaldaqstant, bħala konvenuta hija għandha tkun liberata minn din il-Qorti minn kull xorta ta' ħlas u danni fil-konfront tal-atturi u għandha tkun fil-kawża sempliċiment għal kull interess li jista' jkollha kif minn dak li jidher qegħdin jagħmlu l-atturi fir-rikors tagħhom, tant li l-ħlas tad-danni u/jew kumpens qegħdin jintalbu biss lill-Avukat tal-Istat;*

> *Għalqdaqstant, jekk se mai din l-Onorabbli Qorti tilqa' u takkolji it-talbiet tal-atturi, in toto jew in parte, bħala inkwilina hija m'għandhiex tiġi assoġġettata għall-ebda ħlas ta' danni, kumpens jew spejjeż ta' din il-kawża, tenut kont li dak kollu li qegħdin jilmentaw fuqu l-atturi ma kinitx hi l-kawża tagħhom tant li ġustament l-atturi qegħdin jitolbu tali ħlas ta' kumpens mingħand l-Avukat tal-Istat.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u kontra l-Avukat tal-Istat jew minn minnhom, skont kif din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-25 ta' Frar, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fil-24 ta' Marzu, 2022, u ħalfu fit-3 ta' Mejju, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta' Ġunju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 68, Triq Pietru Pawl Caruana, ġià Triq San Mikiel, Bormla, [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti mill-wirt ta' missierhom Carmelo Darmanin, li miet fid-9 ta' Diċembru, 1978[1], u bis-saħħa tat-testment *unica charta* tiegħu u ta' martu Beatrice Darmanin, magħmul quddiem in-Nutar Victor Miller fil-21 ta' Frar, 1945[2], istitwixxa lill-istess rikorrenti bħala l-eredi universali tiegħu, u lil martu

---

[1] Ara kopja tal-estratt miċ-ċertifikat tal-mewt Dok. AV4 a *fol.* 15.
[2] Ara kopja a *fol.* 20.

bħala użufruttwarja. L-imsemmi Carmelo Darmanin kien wiret il-fond mingħand oħtu Concetta Bonello li mietet fit-23 ta' Marzu, 1977, u permezz tat-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Angelo Sammit tat-3 ta' Frar, 1975,[3] hija kienet istitwiet lil ħuha Carmelo Darmanin bħala l-eredi universali tagħha. L-istess Concetta Bonello armla ta' Nicola Bonello, kienet ikkonċediet il-fond b'titolu ta' ċens temporanju lil ċertu Albert Sciberras għal perijodu ta' sbatax-il (17) sena versu ċ-ċens temporanju ta' ħamsa u għoxrin Liri Maltin (Lm25.00) fis-sena, ekwivalenti illum għal tmienja u ħamsin Euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€58.23ċ) skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imfissra fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tad-29 ta' Awwissu, 1963.[4] Meta mbagħad skadiet l-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja fl-1980, din ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, a favur l-istess Albert Sciberras, liema kirja llum qegħda tgawdija l-intimata Sciberras, li tiġi l-armla tiegħu. Ir-rikorrenti jikkontendu li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamen-tali tagħhom billi ġew imġegħla bis-saħħa tal-emendi għall-Kap. 158, liema emendi ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIII tal-1979, jiġifieri wara li sar il-kuntratt ta' ċens temporanju, li jidħlu f'rapport lokatizju maċ-ċenswalist temporanju hekk kif jiskadi l-imsemmi ċens temporanju, iżda wkoll li jaċċettaw kera li kienet ferm inqas mill-valur lokatizju tal-fond. Ir-rikorrenti jiddikjaraw li t-talba tagħhom għad-danni hija limitata għall-perijodu bejn id-19 ta' Awwissu, 1978, jiġifieri d-data tal-promulgazzjoni tal-Kap. 319, u l-31 ta' Lulju, 2018, li kien lejliet id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2018, u dan filwaqt li huma ma kienux qegħdin jikkontestaw il-kostituzzjonalità tal-Att XXVII tal-2018 jew tal-Att XXIV tal-2021, billi huma kienu qegħdin jirriżervaw id-dritt li jressqu lment f'ġudizzju separat. Ir-rikorrenti

[3] Ara kopja a *fol.* 13.
[4] Ara kopja nota tal-insinwa Dok. AV1 a *fol.* 5.

jikkontendu li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq matul il-lokazzjoni kien wieħed sew iktar minn dak stabbilit permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Jgħidu li sa minn meta ġew ippromulgati l-emendi bl-Att XXVII tal-2018, din il-liġi kienet tillimita l-ammont ta' kera annwu pagabbli lis-sid għad-doppju taċ-ċens annwu u temporanju li kien pagabbli qabel. Ir-rikorrenti jsostnu li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, ma kinitx ġusta u kienet toħloq żbilanċ ċar bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jirrilevaw li huma b'hekk ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq. Ir-rikorrenti konsegentement jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, inklużi l-artikoli 5 u 12 ta' dik il-liġi, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Għaldaqstant jitolbu wkoll sabiex din il-Qorti tillikwida d-danni jew kumpens ieħor dovut lilhom minħabba tali ksur għall-perijodu bejn id-19 ta' Awwissu, 1987 u l-31 ta' Lulju, 2018, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom l-imsemmija danni jew kumpens hekk kif likwidati, filwaqt li tagħtihom dawk ir-rimedji ulterjuri li jidhrilha li huma xierqa u opportuni sabiex tiġi rimedjata l-leżjoni. Dan qegħdin jitolbuh bl-imgħax legali u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lilhom.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova siewja biżżejjed sabiex juri li l-fond huwa tassew proprjetà tagħhom; (b) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova wkoll tajba biżżejjed sabiex juru li l-fond huwa tassew soġġett għall-kirja regolata mill-Kap. 158; (ċ) ma jistax

jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika, stante li dan kien soġġett għall-ftehim mal-antekawża tar-rikorrenti; (d) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u fiċ-ċirkostanzi odjerni ma sarx żvestiment minn kull dritt, u l-miżura li qegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti ma twassalx għal deprivazzjoni totali; (e) l-artikolu 5 u l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jiksrux id-drittijiet kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex l-Istat għandu dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-miżuri soċjali sabiex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn, jaqgħu fil-parametri tal-*proviso;* (f) ġaladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali kif allegat mir-rikorrenti, m'għandhomx jintlaqgħu t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tagħhom; (ġ) ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd għal xi kumpens jew danni għaż-żmien li fih huma ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu frottijiet mill-fond; (g) b'riferiment għar-raba' talba tar-rikorrenti, il-Qorti m'għandhiex bħala rimedju tordna li l-inkwilina Sciberras ma tistax tibqa' tistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 għaliex ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jikkontestaw il-validità kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tal-Att XXVII tal-2018, li permezz tiegħu daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158; u (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimata Sciberras teċċepixxi li: (a) filwaqt li ddikjarat li hija ma tiftakarx ħaditx pussess tal-fond taħt titolu ta' ċens jew ta' kera, spjegat li hija kienet marret tirrisjedi fih tmienja u ħamsin sena ilu wara ħames snin miżżewġa, fejn żewġha u hi kienu akkwistawh taħt l-iskema tal-*War Damage* bi ħlas ta' ħamsa u għoxrin Liri Maltin (Lm25.00) fis-sena; (b) hija u żewġha llum mejjet, kienu rranġaw il-fond sabiex għamluh abitabbli billi daħħlu wkoll id-dawl u l-ilma, u saħansitra bnew kamra fuq il-bejt bil-permess tas-sid, u dan l-aħħar hija bidlet

ukoll il-kanen; (ċ) hija dejjem ħallset lis-sidien fil-ħin u fl-ammont skont il-liġi u għalahekk m'għandhiex tiġi assoġġettata tħallas xi kumpens pekunjarju lilhom; (d) hija ma wettqet l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex hija u żewġha dejjem osservaw il-liġi; (e) kieku kellha tiġi applikata ir-rata tal-kirjiet fis-suq ugwalment lill-bini kollu, tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom; (f) m'għandhiex tiġi assoġġettata għal xi forma ta' danni jew kumpens għaliex kien l-Istat li ppromulga l-liġijiet u hija sempliċement osservat il-liġijiet tal-pajjiż; (ġ) hija għandha tkun liberata minn kull xorta ta' ħlas u danni fil-konfront tar-rikorrenti; (g) hija m'għandhiex tiġi assoġġettata għall-ebda ħlas ta' danni, kumpens jew spejjeż, jekk din il-Qorti tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tan-nota tal-insinwa tal-kuntratt li permezz tiegħu ngħata l-fond b'titolu ta' ċens temporanju[5], kopja tal-estratt miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Concetta Bonello[6], kopji tar-riċerki testamentarji fir-rigward tal-istess Concetta Bonello u kopja tat-testment tagħha[7], kopja tal-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Carmel Darmanin[8], kopja tar-riċerki testamentarji fir-rigward tal-istess Carmel Darmanin, u kopja tal-ewwel paġna mit-testment *unica charta* tiegħu u ta' martu Beatrice.[9]

[5] *Supra.*
[6] *Supra.*
[7] Dok. AV3 a *fol.* 7 *et seq.*
[8] *Supra.*
[9] *A fol.* 16 *et seq.*

8. Waqt l-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2022, xehdet l-intimata **Lorenza sive Lora Sciberras** prodotta mir-rikorrenti, fejn qalet li l-kotba tal-kera għajr l-aħħar wieħed, setgħu ntremew.

9. Waqt l-istess udjenza xehed ukoll **l-Avukat Massimo Vella**, prodott mir-rikorrenti. Spjega li r-rikorrenti huma aħwa, fejn Antonia sive Antoinette Vella hija ommu u l-oħrajn iz-zijiet tiegħu. Qal li l-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Concetta Bonello, iz-zija ta' ommu jew oħt in-nannu tiegħu, li kienet mietet bla tfal. Din kienet tat il-fond b'titolu ta' ċens temporanju permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Awwissu, 1963, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut lil Albert Sciberras, li kien ir-raġel tal-intimata Sciberras, u dan b'ċens temporanju ta' Lm25 fis-sena għal sbatax-il sena li kien jagħlaq fl-1980. Minn riċerki li għamel hu personalment, ix-xhud spjega li rriżulta li Concetta Bonello mietet bla tfal fit-23 ta' Marzu, 1977, u skont it-testment tagħha hija istitwiet lin-nannu tiegħu Carmelo Darmanin bħala l-uniku eredi. Qal li dan miet fid-9 ta' Diċembru, 1978, u l-eredi tiegħu huma t-tliet rikorrenti. Spjega li mat-terminazzjoni tal-enfitewsi, permezz tal-Kap. 158 din ġiet ikkonvertita f'kirja li għadha sallum, u li dwarha qegħda ssir il-kawża odjerna.

10. Xehdet ukoll l-intimata Sciberras, prodotta in kontro-eżami mir-rikorrenti. Ikkonfermat li hija kienet tħallas kera lir-rikorrenti Marika Attard fl-amont ta' €51.34 kull tliet xhur. Qalet li r-raġel tagħha Albert Sciberras miet ħames snin qabel. Huwa kien jgħix magħha fil-fond in kwistjoni.

11. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tad-29 ta'April, 2022, ir-rikorrenti esebew affidavit tar-rikorrent John Darmanin[10], affidavit ta' Maria

[10] A *fol.* 52.

Carmela sive Marika Attard[11], kopja tal-ktieb tal-kera mħallsa bejn 27 ta' Awwissu, 2020 u t-28 ta' Awwissu, 2021.[12] Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **John Darmanin** ikkonferma li huwa komproprjetarju tal-fond fis-sehem ta' terz indiviż, filwaqt li ż-żewġ terzi l-oħra kienu jappartjenu lil ħutu r-rikorrenti l-oħra. Spjega kif il-fond kien ingħata miz-zija paterna tiegħu Concetta armla ta' Nicola Bonello, lil ċertu Albert Sciberras għal perijodu ta' sbatax-il sena b'ċens annwu u temporanju ta' Lm25, li llum huma ekwivalenti għal €58.23. Qal li huwa u ħutu wirtuh mingħand missierhom Carmelo Darmanin, li min-naħa tiegħu kien wirtu mingħand oħtu Concetta Bonello li mietet fit-23 ta' Marzu, 1977, mingħajr ulied. Qal li missieru mbagħad miet fid-9 ta' Diċembru, 1978. Irrileva li meta skada t-terminu taċ-ċens temporanju, skont il-liġi t-titolu ġie kkonvertit f'kirja favur l-istess Albert Sciberras. Huwa kien jaf li dan tal-aħħar kien miet xi żmien qabel, u llum il-kirja tgawdiha martu l-intimata Sciberras. Sostna li għalhekk huwa u ħutu ġew kostretti jibqgħu jikru l-fond sa mill-1980, b'ammont ta' kera li huwa ferm inqas minn dak li huma setgħu ħadu fuq is-suq ħieles kieku setgħu jikruh liberament. Għalhekk huma kienu qegħdin ifittxu rimedju minn din il-Qorti permezz ta' kumpens rappreżentanti d-differenza bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u dik li huma setgħu jirċievu fis-suq ħieles. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Maria Carmela sive Marika Attard** xehdet dwar l-istess fatti. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-1 ta' Ġunju, 2022, ir-rikorrenti esebew l-affidavit tar-rikorrenti **Antonia sive Antoinette Vella**[13], li anki hi xehdet dwar il-fatti kif iddikjarati fl-affidavit ta' ħuha r-rikorrent, u esebiet ukoll estratt miċ-ċertifikat tat-twelid ta' kull wieħed mir-rikorrenti.[14]

[11] A *fol.* 53.
[12] A *fol.* 54.
[13] *A fol.* 71.
[14] *A fol.* 72-74.

12. Waqt l-istess udjenza, l-intimata Sciberras ippreżentat l-affidavit tagħha.[15] Permezz tiegħu xehdet li hija kienet ilha tirrisjedi fil-fond għal madwar tmienja u ħamsin sena, jiġifieri minn ftit wara li hija kienet iżżewġet fis-sena 1963. Qalet li hi u żewġha kienu ħadu l-imsemmi fond mingħand Concetta Bonello, u wara li mietet, dan għadda għand ħuha Carmelo Darmanin. Żewġha llum kien mejjet. Spjegat li l-fond kien inbena permezz tal-iskema tal-*War Damage,* u ħaduh b'kera ta' Lm25.00 fis-sena. Huma kienu rranġaw il-fond billi rrendewh abitabbli, u dan billi daħħlu wkoll s-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Aktar tard, huma kienu bnew kamra fuq il-bejt bil-permess tas-sid, u ftit ilu hija kienet ukoll biddlet il-kanen tal-fond, filwaqt li dejjem baqgħet tagħmel il-manutenzjoni tiegħu. Iddikjarat li hija dejjem ħallset il-kera fil-ħin u skont l-ammont li tirrikjedi l-liġi, u li bħalissa kienet ta' €51.43 pagabbli kull tliet xhur jew €205.72 kera fis-sena, u għalhekk hija m'għandhiex tiġi assoġġettata li tħallas xi kumpens ta' flus lis-sidien. Qalet li jekk is-sidien sofrew xi danni, dan ċertament ma kienx riżultat ta' xi azzjoni tagħha jew tar-raġel tagħha, jew ta' xi ħaġa li naqsu li jagħmlu. L-intimata Sciberras stqarret li hija u żewġha qatt ma kellhom kwistjonijiet mas-sidien, li qatt ma nefqu ċenteżmu fuq il-fond. Tagħlaq billi tgħid li mingħajr il-protezzjoni tal-liġijiet, hija ma kellha l-ebda post alternattiv fejn tmur toqgħod, u barra minn hekk lanqas għandha flus biżżejjed sabiex tħallas kera ogħla.

13. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar ippreżenta ir-rapport tiegħu fl-24 ta' Marzu, 2022, u ħalfu fit-3 ta' Mejju, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien żamm aċċess fil-fond fis-17 ta' Marzu, 2022, spjega li l-imsemmi fond għandu 'l fuq minn sebgħin sena, u jinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Minn hawn huwa għadda sabiex ta deskrizzjoni qasira tiegħu, anki permezz tal-kejl ta' kull

[15] Dok. 01 *a fol.* 59.

kamra jew fetħa. Qal li l-fond għandu s-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-dranaġġ. Għal dak li jirrigwarda l-metodoloġija tal-valutazzjoni tal-fond, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li huwa straħ fuq ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti, u ħa in konsiderazzjoni l-istat u l-konfigurazzjoni tiegħu kif mikri, il-lok u l-kobor tiegħu, u l-valur komparabbli tas-suq wara li kkunsidra wkoll l-istat ta' manutenzjoni tiegħu u tal-finituri. B'hekk esprima l-fehma li l-fond għandu valur preżenti fis-suq, bħala liberu u frank, ta' €175,000.00. Spjega li skont il-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, l-apprezzament annwu fil-proprjetà mis-sena 1980 sal-2021, kien ta' 6.5% fis-sena, u b'hekk huwa elenka l-valuri lokatizji għal kull ħames snin billi applika r-rata ta' 3.5% fuq il-valur tal-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova siewja tat-titolu tagħhom. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom għaliex il-vertenza proprjament ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tkun sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni. Imma tosserva li permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat irtira din l-ewwel eċċezzjoni tiegħu. B'hekk tikkunsidra li hija għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eċċezzjoni.

15. Dwar it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tirrileva li d-debita prova saret hawn ukoll, u dan permezz tal-preżentata ta' kopja tal-insinwa tal-att magħmul quddiem in-Nutar Angelo Sammut, li permezz tiegħu

l-antekawża tar-rikorrenti kienet ikkonċediet il-fond lir-raġel tal-intimata Sciberras fit-13 ta' Settembru, 1963. Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata, u l-Qorti tiċħadha.

16. Qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tinvestiga l-mertu tal-ilment tar-rikorrenti, tirrileva li dan ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[16], 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. Għaldaqstant l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti safejn huma msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħux jiġu milqugħa, u dan filwaqt il-Qorti qegħda tastjeni milli tikkunsidra r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat dwar l-inapplikabbiltà ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni għal raġunijiet oħra estraneji għal dawk imfissra hawn fuq.

17. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Sciberras, 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 u tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għandu mill-ewwel jittieħed in konsider-azzjoni li r-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-ilment tagħhom għall-perijodu li jibda

[16] Kost. 80/19LM.

fid-19 ta' Awwissu, 1987, u li jispiċċa fil-31 ta' Lulju, 2018, u fid-dawl tal-fatt li l-konċessjoni sub-enfitewtika ġiet fi tmiemha fis-sena 1980, il-Qorti mill-ewwel ser tastjeni milli tieħu in konsiderazzjoni t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

18. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni ngħata lir-raġel tal-intimata Sciberras, Albert Sciberras, waqt iż-żwieġ tagħhom, b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-antekawża tar-rikorrenti, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet miftehma fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tad-29 ta' Awwissu, 1963, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, u mat-tmiem ta' dik il-konċessjoni fit-28 ta' Awwissu, 1980, l-intimata Sciberras u żewġha kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tas-subinċiż (i) tal-para. (b) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158, u kif regolat mill-istess disposizzjonijiet fejn il-kera pagabbli kellha tiġi awmentata.

19. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

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

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-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 tal-Konvenzjoni Ewropea. 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.[17]

21. 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 jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu 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.

22. Fil-kaz **James and Others v. UK**[18], 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".*[19]

---

[17] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.

[18] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

[19] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et** ***vs.*** **Avukat Generali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe** ***vs.*** **Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

23. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-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 4-2unforeseeable. 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)."*[20]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €635.00 mogħti mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li hija s-sena li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li minnha għandu jiġi kkomputat il-kumpens favur tagħhom, u dan kif awmentat skont is-suq għal €5,071.00 fis-sena 2018 safejn l-imsemmija rikorrenti qegħdin jillimitaw l-ilment tagħhom, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa pperċepita mir-rikorrenti matul is-snin; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-

[20] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.

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 mingħajr dubju kienu u għadhom qegħdin jgħixu f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[21], 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 tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[22]:

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

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have

[21] App. 50570/13, deċiża 30.01.2018.
[22] 26.09.2006.

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."*

26. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li r-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom dak iż-żmien u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[23]:

"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)".

---

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

27. Għalhekk il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallew lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[24]

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fejn qabel xejn ser tikkunsidra dak li rrileva l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li fin-nuqqas ta' prova li l-beni ta' missier ir-rikorrenti, inkluż il-fond in kwistjoni, ma kienux jew m'għadhomx soġġett għall-użufrutt favur ommhom Beatrice Darmanin, u li huma eredi universali tagħhom, il-Qorti mhijiex f'pożizzjoni li tillikwida xi kumpens favurihom. Il-Qorti taċċetta dan l-argument bħala wieħed validu, u li jkompli fuq is-seba' eċċezzjoni tal-intimat

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

Avukat tal-Istat, iżda mhux mingħajr konsiderazzjonijiet ulterjuri, fosthom prinċipalment li mhux daqstant probabbli li l-użufrutt illum għadu jservi ta' piż fuq il-fond, meqjusa l-età li llum għandha Beatrice Darmanin fl-eventwalità li din għadha ħajja, ikkunsidrat li r-raġel tagħha miet tal-età ta' 64 sena fl-1978. Iżda filwaqt li tagħraf li r-rikorrenti bħala eredi ta' ommhom, huma kellhom u forsi għad għandhom dritt li jirtu d-dħul minn dak l-użufrutt, din il-Qorti ser tilqa' it-talba tagħhom għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens. Madankollu ser tgħaddi għall-imsemmija likwidazzjoni billi tnaqqas 10% mill-valur tal-fond kif stmat, sabiex b'hekk il-kumpens li ser jiġi kkalkulat ikun jirrifletti l-valur tan-*nuda proprietas.*[25] Il-Qorti hawn iżżid tgħid li stante li r-rikorrenti mhumiex qed jitolbu għal dikjarazzjoni li l-intimata Sciberras ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, ma tqisx li għandha tikkunsidra t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

29. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], 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 ...."*

[25] L.S.364.03, regolament 3, jistabbilixxi għall-fini tal-ħlas ta' taxxa ai termini tal-Kap. 364 fejn għandu jitnaqqas 10% mill-valur tal-proprjetà sabiex jittieħed in konsiderazzjoni d-dritt ta' użufrutt.
[26] 29.04.2016.

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], 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."*

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

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

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimata Sciberra u żewġha kienu tenuti li jħallsu fl-eventwalità li l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn id-19 ta' Awwissu, 1987, u l-31 ta' Lulju, 2018, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sidien, li meħud in konsiderazzjoni l-kopja tal-irċevuti esebiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 ta' Awwissu, 2020, sat-30 ta' Awwissu, 2021, u x-xhieda tal-intimata Sciberras permezz tal-affidavit tagħha, ma jistax ikun iktar mis-somma ta' ċirka €6,171.60, fejn id-dħul tal-imsemmija sidien kellu jkun saħansitra ta' madwar €63,354.00[28]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha

---

[27] 27.06.2019.

[26] 30.09.2016.

[28] Wara li tnaqqas 10% mill-valur tal-fond: 19.08.87-31.12.87: €571/12x4=€190; 1988-1989: €571x2=€1,142; 1990-1994: €783x5=€3,915; 1995-1999: €1,072x5=€5,360; 2000-2004: €1,469x5=€7,345; 2005-2009: €2,013x5=€10,065; 2010-2014: €2,757x5=€13,785; 2015-2017: €3,778x5=€18,890; 01.01.18-31.07.18: €4,564/12x7-€2,662. B'kollox €63,354.

jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk 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.

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, 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. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad 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' wieħed u għoxrin elf mija u tmintax-il Euro (€21,118.00)[29], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-

[29] €63,354/3=€21,118.

intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li huwa l-Istat li għandu jirrispondi għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan filwaqt li l-Qorti tirrileva li r-rikorrenti m'humiex qed jagħmlu l-ebda allegazzjoni ta' imġiba ħażina tal-intimata Sciberras, jew ta' nuqqas ta' osservazzjoni tal-obbligi tagħha fil-konfront tagħhom.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tielet, ir-raba' u t-tmin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimata Sciberras, filwaqt li tilqa' il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda fir-rigward biss tal-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' sebgħa u għoxrin elf mija u tmintax-il Euro (€27,118.00) 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-Onorevoli *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 kwart mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur