MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 295/2022 LM

Lawrence (K.I. nru. 0555551(M)), John (K.I. nru. 0113554(M)), Michael (K.I. nru. 0875452(M)), Carmelo sive Charles (K.I. nru. 0391162(M)), Josephine sive Joyce Sultana (K.I. nru. 225958(M)), Domenica Borg (K.I. nru. 0376565(M)), ilkoll aħwa Camilleri

vs.

Mary Mercieca (K.I. nru. 0383937(M))
u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fl-10 ta' Ġunju, 2022, mir-rikorrenti **Lawrence Camilleri (K.I. nru. 0555551(M)), John Camilleri (K.I. nru. 0113554(M)), Michael Camilleri (K.I. nru. 0875452(M)), Carmelo sive Charles Camilleri (K.I. nru. 0391162(M)), Josephine sive Joyce Sultana (K.I. nru.**

225958(M)), Domenica Borg (K.I. nru. 0376565(M)), ilkoll aħwa Camilleri [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-Rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bl-isem 'Catherine' fi Triq Dun Ġwann Tabone, Żejtun;*
2. *Illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament akkwistat minn missier ir-rikorrenti waqt iż-żwieg tiegħu ma' Emanuela Camilleri u dan bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi tat-tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija u sebghin (1970), kopja hawn annessa u mmarkat bħala Dok. 'A';*
3. *Illi r-Rikorrenti akkwistaw il-fond* de quo per via di successione *mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom Lawrence u Emanuela Camilleri li mietu ntestati, liema fond ġie debitament dikjarat* causa mortis *fit-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn (2000) u fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed (2001), kopji annessi u mmarkati bħala Dok. 'B' u Dok. 'C' rispettivament;*
4. *Illi l-fond in kwistjoni huwa preżentament soġġett għal subċens annwu u perpetwu ta' €104.68 (kopja tal-aħħar riċevuti annessi u mmarkati bħala Dok. 'D';*
5. *Illi l-intimata ilha tokkupa l-fond hawn fuq indikat bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħha ghal dawn l-aħħar ħamsin (50) sena u dan abbażi ta' kirja li kienet bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995);*
6. *Illi preżentament l-intimata qiegħda tirrisjedi fid-dar għall-anzjani msejħa 'Żejtun Home' fi Triq id-Daħla ta' San Tumas, Wied il-Għajn;*
7. *Illi l-kera dovuta llum il-ġurnata tammonta għal mija u sitta u tmenin ewro (€186) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem (kopja tal-ktieb tal-kera annessa u mmarkata bħala Dok. 'E');*
8. *Illi, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-emendi seħħew skont l-Att Numru X tas-sena 2009, ir-rata tiżdied biss skont il-liġi, bir-riżultat illi l-istess Rikorrenti qed jirċievu mingħand l-intimata kera irrisorja li ċertment ma tirriflettix il-kera ġusta li għandhom jirċievu r-Rikorrenti mingħand l-Inkwilina skont sentenzi kemm tal-Qorti ta' Strasburgu u kif ukoll dawk erogati mill-qrati tagħna.*
9. *Illi l-ħarsien mogħti lill-Inkwilina bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att Numru X tas-sena 2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx dak il-bilanċ bejn il-jeddijiet tas-Sid u dawk tal-Inkwilin. Dan billi l-valur lokatizju tal-fond in disamina huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi. Dan kollu flimkien mal-istat t'inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-fond in kwistjoni bħala proprjetà*

tagħhom da parti tas-Sidien, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell t'għixien f'Malta f'dawn l-aħħar għexieren ta' snin u l-interferenza sproporzjonata da parti tal-Istat f'dan kollu, m'hemmx dubbju li qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-Rikorrenti li m'għandhomx ikunu huma li jġorru, pero' huwa obbligu assolut tal-Istat. L-Istat għandu d-dover u per konsegwenza s-setgħa/il-jedd li jintervjeni sabiex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi finanzjarji tiegħu stess. Madanakollu, dan ma jistax isir a skapitu u preġudizzju taċ-ċittadin privat li jiġi ddiprivat mill-proprjetà tiegħu sabiex jirċievi kera irriżorja għall-proprjetà tiegħu sabiex ikun hu li jissusidja soċjalment ċittadin ieħor fil-bzonn!;

10. *Illi, in vista tal-ġurisprudenza tal-ECHR u dik tal-qrati tagħna, dan ma jħalli l-ebda dubbju illi r-Rikorrenti qed isofru ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà hekk kif sanċiti bl-isemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha in oltre tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju soddisfaċenti għall-ksur illamentat;*

Għaldaqstant ir-Rikorrenti jitlobu umilment lil dan l-Onorabbli Qorti, fil-kompetenza Kostituzzjonali taghha, sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni, joghgobha:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att Numru X tas-sena 2009 u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu l-jedd ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Mercieca fuq il-fond bl-isem 'Catherine', Triq Dun Ġwann Tabone, Żejtun li tiegħu r-Rikorrenti huma Sidien u dana bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea [L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta] u b'hekk, għar-raġunijiet suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji effettivi kollha li din l-Onorabbli Qorti fil-Kompetenza Kostituzzjonali tagħha tħoss li huma xierqa w opportuni fiċ-ċirkostanzi;*
2. *Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-Intimata mill-fond bl-isem 'Catherine', Triq Dun Ġwann Tabone, Żejtun, oltre rimedji effettivi oħra li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni sabiex jiġi assigurat li r-Rikorrenti jigu reintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjiġhom;*
3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-Intimati jew min minnhom huma risponsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-Rikorrenti kawża tal-fatti hawn fuq spjegati,* inter alia, *ma ġiex maħluq bilanċ ġust bejn il-jeddijiet*

tas-Sidien u dawk tal-Inkwilin fejn, fost infrazzjonijiet oħra, il-kera ma tirriflettix il-valur liberu lokatizju tal-proprjetà in disamina.

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-Rikorrenti skont il-liġi;*
5. *Tikkundanna lill-Intimati jew min minnhom ħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif illikwidati skont il-liġi, bl-imgħax legali mill-preżentata tal-kawża odjerna sal-jum tal-effettiv pagament."*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Awwissu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

*1. Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti iridu jġibu l-**aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;*

*2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw **id-data preċiża** ta' meta ġiet konċessa l-kirja u **jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

*3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva*** stante *illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond* de quo *u jawmentaw il-kirja. Ir-rimedju tar-ripriża tal-pussess tal-fond* de quo *kien jeżisti għalihom saħansitra qabel l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'permezz tal-Att XXIV tal-2021 ai termini **tal-Artikolu 1555A tal-Kap. 16** tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*4. Illi magħdud mal-premess u minghajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante *li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Kap, 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi

mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mil-lenti ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *tajjeb li jingħad li skont il-*proviso *ta' dan l-istess artikolu protokollari 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 ben magħruf li l-marġni ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwzzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ 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;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

*10. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux*

*jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jifthmux xort'oħra;*

*11. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera* pendente lite. *Inoltre, l-**Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

*12. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

*13. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

14. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, *dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

*15. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White Paper *li ġġib l-isem:* "Liġijiet tal-Kera; Il-ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milqut minn dan l-istatut;*

*16. Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ewwel u tat-tieni talbiet, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum *addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata inkwilina mill-imsemmija*

proprjetà. Konsegwentament, ġaladarba r-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

17. Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemewx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem "għar-raġunijiet suespost" *u* 'inter alia" *fit-talbiet tagħhom. Dan l-aġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;*

18. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013. Għalhekk it-talba li tali imgħax jibda jiddekkorri mill-preżentata tar-rikors għanda tiġi miċħuda;*

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi* in vigore *sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Mary Mercieca (K.I. nru. 0383937(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Mercieca'] ippreżentata fil-11 ta' Awwissu, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Teċċepixxi bir-rispett:

1. *Illi fl-ewwel lok, u preliminarjament, l-eċċipjenti għandha titqies li hija mhijiex leġittimu kontradittur tal-atturi in kwantu t-talbiet imressqin minnhom huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnhom u fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għall-istess talbiet.*

2. *Illi preliminarjament għandu wkoll jitqies li r-rikorrenti jafu fil-fatt li kellhom rimedji ordinarji x'jirrikorri għalihom fir-rigward ta' dak li qed jilmentaw minnu tant illi l-istess rikorrenti istitwixxew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liem proċeduri iġġibu n-numru 171/2022NB, u li għadhom pendenti, u li huma differiti għal nhar l-10 ta' Ottubru 2022, liem proċeduri qed issiru għab-bażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi, jiżdied ukoll li fil-fatt, l-ebda talba għal żgumbrament ma għandha tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti stante illi l-liġi u l-leġiżlazzjoni tagħmilha ċara li f'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-disposizzjonijiet ordinarji fil-liġi.*

4. *Illi għandu jirriżulta wkoll li l-każistika jew uħud mill-każistika indikata mill-atturi u li fuqha qed jistrieħu biex imexxu b'dawn il-proċeduri ma għandhiex titqies li hi neċessarjament applikabbli għal dan il-każ;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost qed jiġi eċċepit ukoll li din il-kawża hi infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex kif indikat fir-rikors promotur, l-awturi tar-rikorrenti ma kienx oġġezzjonaw sabiex il-proprjetà mertu ta' din il-kawża tiġi mgħoddija lill-intimata biex b'hekk, il-fatt jibqa' f'dan il-każ li minkejja dak kollu sostnut minnhom, illi r-rikorrenti u l-awturi tagħhom aċċettaw dak li fil-fatt issa qed jilmentaw minnu;*

6. *Illi mas-suespost għandu jiġi miżjud ukoll li minkejja li r-rikorrenti ressaq dawn il-proċeduri kostituzzjonali, huma kienu qed jaċċettaw il-kirja mħallsa mill-eċċipjenti matul is-snin inkluż kwalsiasi żidiet li saru.*

7. *Illi fi kwalunkwe każ, qed jiġi wkoll eċċepit ill it-talbiet imressqin mill-atturi huma infondati u inkorretti fil-fatt u fid-dritt u li ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif ukoll li ma għandha jkun hemm l-ebda ordni għall-żgumbrament.*

8. *Illi konsegwentement, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ebda danni u l-ebda kumpens konsegwenzjali ma għandu jiġi likwidat u ma għandu jingħata lir-rikorrenti, b'dan illi fi kwalunkwe każ jekk jingħata mingħand l-intimati l-oħrajn, jekk it-talbiet fil-konfront tal-istess intimat oħrajn jintlaqgħu, u mhux mill-esponenti. Fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.*

9. *Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha miċħudin għar-raġunijiet elenkati f'din ir-risposta u fi kwalunkwe każ, l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2022, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fl-1 ta' Diċembru, 2022, u ħalfitu fil-5 ta' Diċembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien il-proprjetà bl-isem 'Catherine' f'Triq Dun Ġwann Tabone, iż-Żejtun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li ppervjena lilhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, li t-tnejn mietu ntestati, wara li missierhom Lorenzo Camilleri kien bnih fuq l-art li huwa kien akkwista permezz ta' konċessjoni subenfitewtika perpetwa suġġetta għal subċens annwu u perpetwu ta' €104.68 [1] matul iż-żwieġ tiegħu ma' ommhom Emanuela Camilleri. [2] L-atti rispettivi ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ġew debitament magħmula u ffirmati mir-rikorrenti. [3] Ir-rikorrenti jissottomettu li l-intimata Mercieca ilha tabita fil-fond li jikkonsisti fir-residenza tagħha, għal dawn l-aħħar ħamsin sena, u dan permezz ta' kirja li saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, iżda

[1] Ara kopja rċevuta Dok. D *a fol.* 20.
[2] Ara kopja tal-att ta' akkwist tat-13.08.70 Dok. A *a fol.* 7, u kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30.01.00 Dok. B *a fol.* 10 sussegwenti għall-mewt ta' missierhom, u dak tat-30.05.01 Dok. C *a fol.* 15 sussegwenti għall-mewt ta' ommhom.
[3] *Ibid.*

preżentement hija kienet qegħda tirrisjedi f'dar tal-anzjani ġewwa Triq id-Daħla ta' San Tumas, Wied il-Għajn. Jiddikjaraw li l-kera llum hija fl-ammont ta' €186.00 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem[4], u skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati permezz tal-Att X tal-2009, din il-kera tista' tiżdied skont il-liġi, u billi għalhekk din ma tirriflettix il-kera ġusta li huma għandhom jirċievu mingħand l-intimata Mercieca skont dak senjalat fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] u dawk tal-Qrati Maltin. Jgħidu li l-protezzjoni li tingħata lill-intimata Mercieca permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, mhijiex ġusta u ma toħloqx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li huwa stabbilit mil-liġi. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan il-fattur flimkien mal-istat ta' inċertezza dwar meta huma jistgħu jieħdu lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell t'għajxien hawn Malta f'dawn l-aħħar deċenni ta' snin, u l-interferenza sproporzjonata min-naħa tal-Istat, qegħdin jagħtu lok għal piż eċċessiv fuqhom meta dan huwa l-obbligu tal-Istat li għandu jġorru. Huma jammettu li l-Istat għandu d-dover u għalhekk is-setgħa li jindaħal sabiex jagħmel żgur li kull minn m'għandux mezzi finanzjarji jkollu residenza diċenti, iżda jikkontendu li dan ma jistax isir a skapitu u bi preġudizzju għaċ-ċittadin privat li jiġi mċaħħad mill-proprjetà tiegħu b'kera irriżorja, u b'hekk jissussidja ċittadin ieħor fil-bżonn. Jissottomettu li fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati Maltin, m'hemm l-ebda dubju li huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'] u tal-artikolu 37

[4] Ara kopja ktieb tal-kera Dok. E *a fol.* 33 *et seq.*

tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni']. Jikkontendu li l-istess għandha tagħmel din il-Qorti, filwaqt li tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jkun sodisfaċenti għall-ksur lamentat. Għalhekk, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li dawn il-fatti, kif ukoll il-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u dawk tal-Kap. 16, qegħdin jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita fuq il-fond lill-intimata Mercieca bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk huma għandhom jingħataw ir-rimedji effettivi kollha li l-Qorti tikkunsidra li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi. Huma jitolbu wkoll sabiex din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Mercieca mill-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju, minbarra rimedji effettivi oħra li l-istess Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni sabiex ir-rikorrenti jiġu reintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjiġhom. Jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal ħlas ta' kumpens u għad-danni pekunjarji u dawk mhux pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti bħala riżultat tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, u dan filwaqt li tillikwida l-istess kumpens u danni u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-kumpens u d-danni hekk likwidati, bl-imgħax skont il-liġi mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-pagament effettiv.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki tal-kirja in kwistjoni; (b) ir-rikorrenti għandhom jindikaw id-data ta' meta saret il-kirja u anki li din hija mħarsa mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (ċ) l-azzjoni odjerna hija intempestiva għaliex ir-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji sabiex huma jieħdu lura l-pussess tal-fond, u dawn saħansitra kienu a dispożizzjoni tagħhom qabel l-emendi tal-Kap. 69 li ġew fis-seħħ permezz tal-

Att XXIV tal-2021, u dan *ai termini* tal-artikolu 1555A tal-Kap. 16 u tal-artikolu 9 tal-Kap. 69; (d) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel ma huma kellhom titolu fuq il-fond; fil-mertu li (e) skont il-*proviso* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhirlu li huma xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u hawnhekk huwa magħruf sew li l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wesgħin ħafna minħabba l-ħtieġa li f'soċjetà demokratika jiġi assigurat it-twettiq ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess ġenerali, u d-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx b'mod manifest mingħajr bażi raġonevoli; (f) meta d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jinqraw flimkien ma' dawk tal-Kap. 16, u dan kif emendati permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, jirriżulta li (i) dawn dejjem kellhom u għad għandhom għan leġittimu għaliex joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex maħsuba biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mid-dar fejn joqgħodu; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali; (ġ) permezz tal-emendi li saru għall-Kap. 16 għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien, u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, partikolarment meta l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħti l-ebda dritt lil xi ħadd sabiex jirċievi profitt f'kuntest fejn il-proprjetà qegħda sservi għall-finijiet ta' *social housing;* (g) il-kera li qegħdin jipperċepixxu r-rikorrenti mhijiex waħda sproporzjonata meħud ukoll in konsiderazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn hemm interess ġenerali leġittimu, ma jistax jitqabbel mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles, u għalhekk il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra l-liġi fil-kuntest ta' spekulazzjoni ta' proprjetà, iżda fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (għ) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perijodu 'l

hemm mill-1 ta' Ġunju, 2021, għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord sabiex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin, u anki sabiex jirrevedi l-kera annwali sakemm din ma tkunx iktar minn 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, b'reviżjoni kull sitt snin sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor; (ħ) skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti jistgħu wkoll jitolbu li jieħdu lura l-pussess tal-fond u ma jġeddux iktar il-kirja, jekk l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test,* iżda jekk jgħaddi mill-imsemmi eżami l-Bord jista' jgħolli l-ammont tal-kera *pendente lite.* Dan filwaqt li l-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 kif emendat, jagħti lis-sid id-dritt li jieħu lura l-fond jekk jintwera li l-inkwilin għandu residenza alternattiva xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u tal-familja tiegħu; (h) id-definizzjoni ta' kerrej skont l-emendi msemmija ġiet ristretta *ai termini* tal-para. (a) tal-artikolu 2 tal-Kap. 69; (i) għalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà li jieħdu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati, u m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li kull talba għal kumpens jew għal rimedju ieħor mhijiex ġustifikata; (ie) ir-rimedju ma jistax ikun it-tneħħija tal-liġi attakkata għaliex wieħed ma jistax filwaqt li jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija, jgħaddi sabiex jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli; (j) l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, saru wara konsultazzjoni serja u wiesgħa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn din il-liġi; (k) fi kwalunkwe każ u fir-rigward tal-ewwel u tat-tieni talbiet, kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din il-Qorti mhijiex il-*forum* addatat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata Mercieca, u t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda; (l) ir-rikorrenti ma jistgħux jagħmlu riferiment wiesgħa għal xi liġijiet oħra għaliex dan jagħmel ħsara lil-linja difensjonali tiegħu, u għalhekk jirriżerva li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri; (m) l-imgħax legali għandu jibda jiddekorri

mid-data meta l-ammont dovut jiġi likwidat; (n) jekk din il-Qorti jidhrilha li kien hemm ksur, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti, u dan limitatament għall-perijodu li spiċċa fil-31 ta' Mejju, 2021, u m'hemmx lok għal xi rimedju ieħor; (o) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimata Mercieca teċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) hija mhijiex leġittima kuntradittriċi stante li t-talbiet tar-rikorrenti huma indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet allegatament leżivi u fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat, li għandu jwieġeb għat-talbiet tagħhom; (b) ir-rikorrenti jafu sew li huma għandhom rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom, tant li huma istitwew proċeduri quddiem il-Bord a tenur tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, u li għadhom pendenti; (ċ) l-ebda talba għal żgumbrament m'għandha tintlaqa' għaliex il-liġi tagħmel ċar li f'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament mingħajr ma jipprevalixxi ruħu mid-disposizzjonijiet ordinarji tal-liġi; (d) il-każistika ndikata mir-rikorrenti jew parti minnha, m'għandhiex tiġi kkunsidrata li hija applikabbli għall-każ odjern; fil-mertu (e) ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom kienu aċċettaw dak li llum r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minnu; (f) ir-rikorrenti qegħdin jaċċettaw il-kera u anki ż-żidiet li kien hemm; (ġ) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ma tirriżulta l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u m'għandu jkun hemm l-ebda ordni għal żgumbrament; (g) konsegwentement m'għandu jkun hemm l-ebda likwidazzjoni u għoti ta' danni u ta' kumpens, u fi kwalunkwe każ hija m'għandhiex tbati għal xi nuqqas ta' azzjoni tal-Istat, li għandu jkun hu li jiġi kkundannat sabiex jagħti rimedju; (għ) għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, u hija m'għandha tbati l-ebda spejjeż fir-rigward tal-proċedura odjerna;(ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew kopja tal-att magħmul fit-13 ta' Awwissu, 1970, quddiem in-Nutar Oscar Azzopardi, li permezz tiegħu missier ir-rikorrenti Lorenzo Camilleri akkwista l-art kif soġġetta għal subċens, u fejn sussegwentement inbena l-fond [5]; kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' Jannar, 2000, magħmul mir-rikorrenti quddiem in-Nutar Peter Carbonaro sussegwenti għall-mewt ta' missierhom[6]; kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-31 ta' Mejju, 2021, magħmul ukoll mir-rikorrenti quddiem l-istess Nutar wara l-mewt ta' ommhom[7]; u kopja ta' rċevuta tal-ħlas magħmul lill-Awtorità tal-Artijiet mir-rikorrenti.[8]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fil-15 ta' Lulju, 2022, ir-rikorrenti esebew vera kopja tal-ktieb tal-kera[9], u affidavit tar-rikorrent **Michael Camilleri**.[10] Fl-imsemmi affidavit ikkonferma li hu flimkien mar-rikorrenti l-oħra kienu proprjetarji tal-fond li missieru kienu xtara permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi tat-13 t'Awwissu, 1970. Qal li missieru kien kera l-fond lil oħt ommu, Mary Mercieca u lil żewġha Carmel Mercieca. Spjega li hu flimkien ma' ħutu kienu wirtu l-istess fond mingħand il-ġenituri tagħhom Lawrence u Emanuela Camilleri, li kienu mietu ntestati rispettivament fit-13 ta' Jannar, 2000, u fit-28 ta' April, 2001. Ir-rikorrent irrileva li l-fond kien issemma fl-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li saru wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom rispettivament fit-30 ta' Jannar, 2000, u fit-30 ta' Mejju, 2001. Irrileva li skont il-ktieb tal-kera li kien fil-pussess tagħhom, fil-bidu l-fond kien inkera lill-konjuġi

[5] *Supra.*
[6] *Supra.*
[7] *Supra.*
[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] Dok. F *a fol.* 46.

Carmel u Mary Mercieca għall-ammont ta' Lm60 fis-sena pagabbli bir-rata ta' Lm30 kull sitt xhur. Imbagħad minn Jannar tal-2010, il-kera ġiet awmentata għal €186 fis-sena, fejn kien jitħallas l-ammont ta' €93 kull sitt xhur bil-quddiem. Iddikjara li l-kera ma kinitx għoliet kull tliet snin skont il-liġi, u sallum huma għadhom jirċievu l-istess ammont miżeru, fejn il-fond kien ukoll suġġett għall-ħlas ta' subċens annwu u perpetwu ta' €104.68. Ir-rikorrent Camilleri qal li jidhirlu li r-raġel tal-intimata Mercieca kien miet fis-sena 2019 għaliex mis-sena ta' wara l-irċevuti fil-ktieb tal-kera jindikaw li din kienet qegħda tħallasha l-istess intimata Mercieca, li kienet ilha tokkupa l-fond għall-aħħar ħamsin sena. Irrileva li llum l-intimata Mercieca m'għadhiex tgħix fil-fond għaliex tgħix f'dar tal-anzjani ġewwa Wied il-Għajn. Min-naħa tagħhom ir-rikorrenti, wara li kienu ġew fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-2021, fi Frar tas-sena ta' wara huma kienu ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord sabiex tiġi riveduta l-kera, u dawn il-proċeduri kienu għadhom pendenti. Sussegwentement, fuq parir legali huma kienu ntavolaw ukoll proċeduri kostituzzjonali, u dan għaliex hu u ħutu ma setgħux jikru l-fond fis-suq liberu. Sostna li l-kera li jirċievu hija waħda minima, u żgur li ma tirriflettix il-kera ġusta li huma kellhom u għandhom jirċievu, fejn qiegħed jinkiser id-dritt fundamentali tagħhom għal proprjetà privata skont il-Kostituzzjoni u skont il-Konvenzjoni. Irrileva li fil-liġi hemm nuqqas ta' salvagwardji adegwati sabiex huma f'xi ħin ikunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond. Għalhekk huma kienu qegħdin jitolbu kemm il-ħlas ta' danni għall-kirjiet li huma tilfu matul iż-żmien, iżda wkoll kumpens għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-proprjetà privata tagħhom.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fl-1 ta' Novembru, 2022.[11] Wara li ddikjarat li hija kienet

[11] *A fol.* 56 *et seq.*

aċċediet fil-fond fl-10 ta' Novembru, 2022, u dan fil-preżenza ta' Josephine Fenech, rappreżentanta tal-intimata, spjegat li l-imsemmi fond jikkonsisti *f'maisonette* terran mibni fis-snin sittin tas-seklu għoxrin. Indikat il-kejl tal-faċċata tal-fond, u anki l-kejl intern tal-kmamar u dak tal-fond kollu, u ddeskriviet kif inhuwa mibni l-istess fond u l-istat tal-finituri tiegħu, li qalet li huma fi stat medjokri. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju rrilevat li l-fond igawdi mis-servizz tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, li huma funzjonabbli, fejn kien jidher li l-*conduits* ma kienux midfunin iżda esposti, u mbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-ambjenti tal-fond u tal-kmamar. Iddikjarat li l-fond ma kienx jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967, iżda jidher fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies li huwa illegali. Irrilevat li l-kamra tas-sodda ma kellhiex tieqa għal barra, u dan minħabba struttura li tagħha hija ma sabet l-ebda permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar jew il-preċedessuri tagħha. Irrilevat ukoll li l-istruttura mhijiex skont ir-regolamenti sanitarji, u għalhekk għandha tiġi regolarizzata jew mneħħija. Spjegat li skont is-*South Malta Local Plan* tal-2006, il-fond jaqa' f'żona li għandha jkollha predominanza residenzjali, fejn żviluppi oħrajn huma permissibbli sakemm dawn ikunu ta' skala żgħira u ma jħallux impatt negattiv fuq iż-żona. Għal dak li jirrigwarda l-fond, użu li ma kienx wieħed residenzjali ma kienx permess stante il-kobor tiegħu u għalhekk hija kienet qegħda tqiesu bħala wieħed residenzjali mingħajr l-ebda potenzjal jew użu ieħor. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju rrilevat li l-fond jinsab ukoll'il barra mill-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni skont il-Mappa ZN2 tal-Pjan Lokali. Minn hawn hija għaddiet sabiex spjegat il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond, u rrilevat li minn riċerka fuq il-MapServer tal-Awtorità tal-Ippjanar ma kienx irriżulta li kien hemm xi applikazzjonijiet jew permess riċenti fir-rigward tiegħu. Imbagħad wara li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli

separati, u wara li ddikjarat li hija kienet imxiet skont it-tieni mudell stante li r-rati ta' kera tal-ewwel wieħed fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2022. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħalfet ir-rapport tagħha fil-5 ta' Diċembru, 2022.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fl-14 ta' Diċembru, 2022, l-intimata Mercieca esebiet kopja tal-ktieb tal-kera.[12]

11. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, xehdet **Edel Borg Mizzi**, *Facility Manager* ta' 'Żejtun Home', prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat. Ix-xhud iddikjarat li l-intimata Mercieca kienet daħlet fid-dar tal-anzjani fit-30 ta' Settembru, 2021, u dan waħedha.

12. Waqt l-istess udjenza, xehed ukoll ir-rikorrent **Michael Camilleri**, prodott mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonferma li l-intimata Mercieca li hija z-zija tiegħu, kellha relazzjoni tajba mal-ġenituri tiegħu. Irrileva li huma qatt ma kienu kelmuha sabiex togħla l-kera. Ikkonferma li huma qatt ma kienu ħadu passi legali qabel il-proċeduri odjerni.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mercieca. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jiddikjara li meta nfetħu l-proċeduri odjerni r-rikorrenti tassew kellhom titolu fuq il-fond, iżda mbagħad jesprimi dubju li l-kuntratt ta' akkwist esebit ma jittrattax il-fond in kwistjoni. Filwaqt li l-Qorti

[12] Dok. A *a fol.* 78 *et seq.*

tgħid li hija tinsab sodisfatta mill-provi, senjatament l-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmulin mir-rikorrenti sussegwenti għall-mewt ta' kull wieħed mill-ġenituri tagħhom, li l-imsemmija rikorrenti huma tassew sidien il-fond, u filwaqt li kkunsidrat li f'proċeduri bħal dawk odjerni li ma jittrattawx it-titolu fuq il-proprjetà ir-rikorrenti, mhuwiex mistenni minnhom li jressqu prova assoluta tat-titolu tagħhom, il-Qorti tiċħad din eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

14. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva wkoll li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tal-kirja in kwistjoni, u permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li għandha wkoll tinġieb prova li l-istess kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Filwaqt li fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu huwa ma jibqax jinsisti fuq il-prova tat-titolu tal-kirja u ġaladarba l-Qorti tinsab sodisfatta mill-provi li l-kirja tassew teżisti, hija mhijiex ser tinvestiga ulterjorment din il-kwistjoni. Iżda mhux l-istess jista' jingħad fuq it-tieni eċċezzjoni tiegħu, fejn l-intimat Avukat tal-Istat permezz tan-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu qed jibqa' jikkontendi li ma saret l-ebda prova li l-kirja in kwistjoni saret qabel l-1995. Iżda l-Qorti ma ssibx raġuni għalfejn hija għandha tiddubita x-xhieda tar-rikorrent Michael Camilleri kif mogħtija permezz tal-affidavit tiegħu[13], u għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

15. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-azzjoni odjerna hija ntempestiva stante li r-rikorrenti għandhom disponibbli għalihom rimedji ordinarji li permezz tagħhom huma jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond u jawmentaw il-kera. L-intimata Mercieca wkoll tirrileva li r-rikorrenti kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji, u tgħid li huma saħansitra ntavolaw proċeduri *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 quddiem il-

[13] *Supra.*

Bord li għadhom pendenti. Iżda l-Qorti tgħid li kif ser jintwera iktar 'il isfel f'din is-sentenza, ir-rimedji a dispożizzjoni tar-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ma kienux effettivi, u għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex ġustifikata u l-Qorti tiċħadha. Iżda l-Qorti hawn ma tistax tonqos milli tikkonsidra wkoll li llum permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom a dispożizzjoni tagħhom diversi rimedji li fin-nuqqas ta' prova reali u kuntrarja, ma jistgħux jittieħdu bħala wkoll leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' tgawdija tal-proprjetà. Għaldaqstant l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat huma ġustifikati u għandhom jintlaqgħu.

16. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata Mercieca qegħda tikkontendi li hija mhijiex leġittima kontradittriċi ġaladarba t-talbiet tar-rikorrenti huma diretti lejn il-liġijiet u l-aġir tal-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-intimata Mercieca, iżda ma tistax tilqa' it-talba tagħha u teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li hija għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kirja miżmuma minnha, u saħansitra l-kera li hija tħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tagħha ġustifikata u tiċħadha.

17. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat l-Avukat tal-Istat u tal-intimata Mercieca, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li l-fatti kif imfissra minnhom u t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-Att X tal-2009 u tal-Kap. 16, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mercieca fir-rigward tal-fond proprjetà tagħhom, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

18. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, kif soġġett għall-kirja li kienet saret madwar ħamsin sena ilu, u li hija regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern, sabiex b'hekk hija għandha wkoll tikkunsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319. Għaldaqstant ma tikkunsidrax ġustifikata r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u għalhekk tiċħadha.

19. Din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis 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.[14]

---

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

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 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 socjali 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 ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk 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-każ **James and Others v. UK**[15], 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".*[16]

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

[15] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[16] 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.

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[17]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €828 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €5,580 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; (b) l-ammont ta' subċens annwu u perpetwu pagabbli fuq il-fond; (ċ) 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-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-

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

rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina mhijiex f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sidien mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[18] 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 u tal-antekawża tagħhom, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. 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 waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Barra minn hekk, huma ma setgħux basru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilina ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx il-ħames eċċezzjoni tal-intimata Mercieca ġustifikata u tiċħadha.

[18] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tqis li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[19], fejn inkiteb illi:

> *"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 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. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li

[19] 26.09.2006.

filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[20]

27. Għalhekk is-sitt eċċezzjoni tal-intimata Mercieca ma tistax titqies bħala mistħoqqha għaliex tassew ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom effettivament ma kellhom l-ebda rimedju fil-liġi disponibbli għalihom, u għalhekk għandha tiġi miċħuda.

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, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal diversi snin.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

---

[20] Cassar v. Malta, *Supra.*
[21] 29.04.2016.

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

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], 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**[23], 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) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri fis-suq miftuħ skont il-kirjiet riżultanti, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-28 ta'

---

[22] 27.06.2019.
[23] 30.09.2016.

Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kien ikun komplessivament ta' madwar **€93,669**[24]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimata Mercieca m'għandiex tinżamm responsabbli bl-ebda mod għal dan, għaliex il-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tagħha, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija, b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat. Għaldaqstant hija qegħda tilqa' parzjalment it-tmien eċċezzjoni tal-intimata Mercieca.

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. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sid kien ser jirnexxielu jżomm il-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan

[24] 01.05.87-31.12.87: €828/12x8=€552; 1988-1991: €828x4=€3,312; 1992-1996: €1,332x5=€6,660; 1997-2001: €1,800x5=€9,000; 2002-2006: €2,340x5=€11,700; 2007-2011: €3,600x5=€18,000; 2012-2016: €3,960x5=€19,800; 2017-2020: €5,580x4=€22,320; 01.01.21-28.05.21: €5,580/12x5=€2,325. B'kollox: €93,669.

skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom irċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €**3,944**.[25] Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom 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' disgħa u għoxrin elf disgħa mija u tmin Euro (€29,908)[26] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax mid-data tas-sentenza odjerna u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur, kif pretiż mir-rikorrenti.

36. Għal dak li jirrigwarda t-talba għall-iżgumbrament imressqa mir-rikorrenti, il-Qorti tgħid li kif eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat u anki mill-intimata Mercieca, il-forum addattat ċertament mhuwiex dak odjern, u għaldaqstant tiċħad it-talba kif proposta.

37. Dwar l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tgħid li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbu sabiex titneħħa l-liġi li qegħdin jattakkaw u

[25] 1987-2009: (Lm60) €140x13=€1,820 (skont il-ktieb tal-kera *supra*); 2010-2020: €186x11=€2,046; 01.01.21-28.05.21: €186/12x5=€77.50. B'kollox: €3,943.50.
[26] €93,669-€3,944=€89,725/3=€29,908.

għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-imsemmija eċċezzjoni. L-istess qegħda tiddeċiedi fir-rigward tas-sbatax-il eċċezzjoni tiegħu, fejn ma jirriżultax li saru xi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni, tal-erbatax u sbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' l-għaxar, il-ħdax, it-tnax, is-sittax, it-tmintax u t-tieni parti tad-dsatax-il eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' it-tielet, it-tieni parti tas-seba' u tat-tmin u tad-disa' eċċezzjoni, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu; u**

3) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti, għajr it-tieni waħda għall-iżgumbrament tal-intimata Mercieca, u tiddikjara li l-fatti kif espost u l-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 u tal-Kap. 16 qegħdin jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimata Mercieca bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni [l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta], u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom bħala riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija disposizzjonijiet, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma komplessiva ta' ħamsa u tletin elf disa' mija u tmin Euro (€35,908.00), liema somma għandha titħallas mill-**

intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, 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 in kwantu għal kwinta part (1/5) mir-rikorrenti solidalment, u in kwantu għar-rimanenti erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur