Il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin - 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 – Is-sidien ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, u 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

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 263/2022 LM

John Farrugia (K.I. 873353(M))

vs.

Avukat tal-Istat
u Joseph Hili (K.I. nru. 0762350(M)) u Antonia Hili (K.I. nru. 0240348(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fis-26 ta' Mejju, 2022 mir-rikorrent **John Farrugia (K.I. nru. 873353(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti John Farrugia huwa proprjetarju tal-fond* ***36, ġja 26D, Triq Clarence, Msida****, li huwa akkwistah permezz ta' kuntratt ta' bejgħ magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis, data fis-9 ta' Frar 1977, hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument A'****;*

2. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-11 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****, r-rikorrenti kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena l-fond in kwistjoni lill-intimat Joseph Hili, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-'****Dokument C"*** *hawn anness.*

4. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-10 ta' Marzu 2009 u c-ċens annwu u temporanju ġie konvertit f'kera doppja* ai termini *tal-Att XXIII tal-1979 stante li l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif għadu sal-lum.*

5. *Illi l-intimata qed tħallas il-kera irriżorja ta' €467 fis-sena għall-fond in kwistjoni, u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini Hili minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarju u l-enfitewta, u dan kif jirriżulta mil-ktieb tal-kera, estratt hawn anness u mmarkat bħala "Dokument D".*

6. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimat Hili, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

7. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu ta' proprjetà tiegħu, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien.*

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

9. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.*

10. *Illi ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom –* ***vide Broniowski vs Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs Malta -applikazzjoni no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009;***

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

12. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ –* ***vide Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no. 2274/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).***

13. *Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnha sofferti.*

14. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa intitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll , użu u tgawdija tal-proprjetà tiegħu minn meta huwa ma setgħax jieħu lura l-proprjetà tiegħu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 –* ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No.***

5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

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

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

17. *Illi huwa għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża **Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar tas-sena 2018** u **Franco Buttigieg and Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.***

18. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16 fl-ismijiet **Portanier vs Malta**), l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà tagħha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

19. *Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-21 ta' Novembru 2019, i**l-Qorti ħadet id-dettam tal-*

Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u żgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

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

I. ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Hili għal fond* ***36, ġja 26D, Triq Clarence, Msida*** *u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu;*

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu* ***36, ġja 26D, Triq Clarence, Msida*** *bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Sekda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

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

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

V. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas kumpens u danni likwidati.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Ġunju, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett*:*

1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

2. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. Di più, ir-rikorrenti iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti;*

4. *Illi jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

5. *Illi l-esponent jecepixxi l-improponibbilità tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjetà. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid foruż jew obbligatorju, persuna trid tigi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-paramentri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

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

others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducment to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

8. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. Ghalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, il-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu u allura għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk, li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat għandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

10. *Illi anke jekk ir-rikorrent qed jilmenta li huwa qiegħed iġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati Hili* [recte]. *Dan qed jingħad* stante *li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità ta' miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

11. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viż l-Artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Tajjeb li jingħad illi meta jkun hemm preżenti għanjiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

12. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta*

mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

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

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

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

16. *Bl-ispejjeż.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu;"

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Joseph Hili (K.I. nru. 0762350(M))** u **Antonia Hili (K.I. nru. 0240348(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Hili'] ippreżentata fil-11 ta' Awwissu, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jeċċepixxu bir-rispett:

1. *ILLI preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw illi huma mhumiex il-leġittimu kuntradditturi fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi ċittadin privat.*

2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi* qui sui jure utetur neminem laedere videtur *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw d-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huma ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

3. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi għal numru ta' snin.*

4. *ILLI bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*

5. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, 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.*

6. *ILLI għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-eċċipjenti għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

7. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, 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. Inoltre l-istess esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum huwa li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.*

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

Salv'eċċezzjonijet ulterjuri permessi mil-Liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-16 ta' Settembru, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-13 ta' Ottubru, 2022, u ħalfu fis-27 ta' Ottubru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Mejju, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrent **John Farrugia** huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 36, ġja 26D, f'Triq Clarence, Msida, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' akkwist tad-9 ta' Frar, 1977, magħmul quddiem in-Nutar George Bonello du Puis.[1] Jirrileva li l-imsemmi fond huwa dekontrollat skont ċertifikat maħruġ mill-Land Valuation Office tat-18 ta' Mejju, 2022[2], u jinsab mikri lill-intimati Hili versu l-kera ta' erba' mija sebgħa u sittin Euro (€467.00) fis-sena. Jispjega li oriġinarjament il-fond kien ġie konċess minnu permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Marzu, 1988, fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli[3], lill-intimat Hili b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm100, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Jgħid iżda li dan it-titolu skada fl-10 ta' Marzu, 2009, u peress li l-intimati Hili kienu ċittadini Maltin u residenti ordinarjament fil-fond a tenur tal-Att XXIII tal-1979, iċ-ċens annwu u temporanju ġie konvertit f'kera doppja. Jikkontendi li b'hekk l-Att XXIII li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, offra protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Hili, u dan minkejja l-ftehim li kien sar bejniethom kif evidenti mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebita.[4] Ir-rikorrent jgħid li qabel ma daħlet fis-seħħ din il-liġi, ġaladarba l-fond kien dekontrollat dan ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni kellha tintemm wara l-perijodu miftiehem. Iżda minflok huwa ġie spussessat mid-dritt tal-użu tal-fond hekk kif skada l-imsemmi perijodu lokatizju u ġiet imposta fuqu relazzjoni ta' sid u

[1] Kopja Dok. A *a fol.* 8.
[2] Dok. C *a fol.* 12. Fir-realtà dan iċ-ċertifikat anness jgħid li l-fond mhuwiex dekontrollat.
[3] Kopja Dok. B *a fol.* 9.
[4] Kopja Dok. D *a fol.* 13.

nkwilin għal perijodu ndefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' dawn iż-żewġ partijiet. Jirrileva li dan kollu seħħ filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq, u l-uniku kumpens kien proprju marbut maż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni, fejn l-ammont ma seta' qatt ikun iktar mid-doppju. Ir-rikorrenti jsostni li l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn dak li pprovda l-Att XXIII tal-1979. Filwaqt li jissottometti li l-prinċipju ta' legalità mħaddan mill-Konvenzjoni Ewropea jirrikjedi li fl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika dawn għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u skont kif wieħed għandu jistenna f'stat demokratiku, huwa jagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea in sostenn ta' dan. Isostni li meta huwa kien daħal fil-ftehim lokatizju ta' fond dekontrollat, huwa qatt ma basar li permezz tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern kien ser ifixkel id-dritt tiegħu tal-liberu trasferiment ta' proprjetà billi jagħti d-dritt tar-rilokazzjoni lill-inkwilini taħt kundizzjonijiet inġusti fejn huwa kellu jirċievu kera irriżorja li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond. Ir-rikorrent jikkontendi li l-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit huwa li l-individwu m'għandux ikun soġġett għal liġi li huwa ma setax jipprevedi li kienet ser iġġib telf fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu. Hawnhekk ukoll ir-rikorrent jagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tal-argument tiegħu, u jikkontendi li ġaladarba hemm ksur tal-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'], l-intimati għandhom iħallsu kumpens lilu sabiex jagħmlu tajjeb għall-ħsara li huwa sofra. Ir-rikorrent jagħmel ukoll riferiment għas-sentenzi tal-Qrati Kostituzzjonali fejn intqal li meta s-sidien ikkonċedew il-proprjetà tagħhom taħt titolu ta' enfitewsi temporanja, huma qatt ma setgħu jipprevdu l-piż eċċessiv li kienu ser jerfgħu maż-żmien. Jgħid li l-interess ġenerali

llum m'għadux ireġi, u fil-konfront tiegħu ġie miksur ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, sabiex b'hekk għandu jitħallas kumpens lilu skont il-liġi permezz tal-ħlas ta' danni pekunjarji u sew dawk mhux pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf li ġarrab skont kif deċiż mill-Qorti Ewropea. Irrileva li din tal-aħħar saħansitra ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kontra l-fatt li qiegħda tonqos li tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet bħal dak odjern, meta qiegħda tikkostata ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Iżda jirrileva wkoll li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) kienet fil-fatt ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **George Olaf Attard et *vs.* Avukat Ġenerali et** fir-Rikors nru. 39/2018FDP mogħtija fil-21 ta' Novembru, 2019. Għalhekk huwa qiegħed iħarrek lill-intimati sabiex jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex: (i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158, kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, u anki tal-liġijiet viġenti, partikolarment l-Att X tal-2009, qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Hili fir-rigward tal-fond, u jagħmluha mpossibbli sabiex huwa jieħu lura l-pussess tiegħu; (ii) tiddikjara u tiddeċiedi li qegħdin jiġu miksura d-drittijiet għat-tgawdija tal-fond bi vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk il-Qorti għandha tagħti rimedju li jidhrilha xieraq fiċ-ċirkostanzi; (iii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti minnu riżultat tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li naqsu milli jassiguraw bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, fejn dawn ma jirriflettux is-suq u anki l-valur lokatizju tal-fond; (iv) tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjari u non-pekunjarji dovuti lilu u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom; (v) bl-ispejjeż kontra l-intimati.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u anki li l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158; (b) huwa jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt għal dawk ir-raġunijiet li ser isegwu; (ċ) mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jagħmilha impossibbli għar-rikorrent sabiex jieħu lura l-fond; (d) l-improponibbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan huwa applikabbli biss fejn hemm teħid forzuż ta' proprjetà, u fil-każ odjern ir-rikorrent ma tilifx il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-fond; (e) safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea turi li hawnhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi l-miżuri neċessarji għall-ħarsien tal-istess; (f) dawk il-miżuri soċjali li jsiru sabiex jassiguraw akkomodazzjoni lill-persuni li huma fil-bżonn, huma fl-interess ġenerali, u għalhekk ma jistax jingħad li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 mhux wieħed leġittimu jew li ma sarx fl-interess ġenerali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrent mhumiex ġustifikati; (ġ) fi kwalunkwe każ, l-ilment tar-rikorrent li huwa qiegħed iġorr piż sproporzjonat, ma jistax isib rimedju fl-iżgumbrament tal-intimati Hili, għaliex wieħed ma jistax jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura li jipprovdi għaliha l-artikolu 5, iżda mbagħad irendiha inapplikabbli permezz tal-iżgumbrament; (g) mingħajr preġudizzju, bl-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, u hawnkekk għandu jingħad li fejn hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku bħal fil-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sid jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq; (għ) il-protezzjoni mogħtija permezz tal-

artikolu 5 mhijiex waħda perpetwa u għandu jiġi kkunsidrat li t-tiswijiet kollha tal-fond għandhom isiru mill-inkwilin; (ħ) permezz tal-emenda fil-Kap. 158, bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B, ir-rikorrent jista' jitlob reviżjoni fil-kera skont il-valur tal-fond, u jista' wkoll jitlob li jieħu lura l-pussess tiegħu; (h) għaldaqstant l-ilment dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat kif mhiex ġustifikata t-talba għall-kumpens; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimati Hilli jeċċepixxu li: (a) preliminarjament huma mhumiex leġittimi kontradittturi skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea, u għaldaqstant għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) mingħajr preġudizzju, fid-dawl tal-prinċipju *qui sui jure utetur neminem laedere videtur,* huma qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom skont il-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma jistgħux jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrent; (ċ) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrent ma jistax jinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 6 tagħha, għaliex fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kirja kienet waħda volontarja; (d) mingħajr preġudizzju, għalhekk it-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda; (e) mingħajr preġudizzju, huma m'għandhomx ibatu għal xi nuqqas min-naħa tal-Istat, u għandu jkun dan tal-aħħar li jiġi kkundannat jagħti rimedju; (f) il-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-konfront tagħhom għandhom jiġu miċħuda; (ġ) mingħajr preġudizzju, huma m'għandhomx ibatu għal xi nuqqas eventwali ta' azzjoni tal-Istat li għandu jkun hu li jiġi kkundannat jagħti rimedju, u huma m'għandhomx ibatu spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata favur ir-rikorrent, stante li huma kienu biss osservaw il-liġijiet tal-pajjiż; bl-ispejjeż u l-imgħax kontra r-rikorrent, (g) u salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrent esebixxa (a) affidavit tiegħu stess[5]; (b) kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond magħmul fid-9 ta' Frar, 1977, fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis[6]; (ċ) kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli tal-11 ta' Marzu, 1988, li permezz tiegħu r-rikorrent ikkonċeda l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-intimat Hili[7]; (d) ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office fit-18 ta' Mejju, 2022[8]; (e) kopja ta' diversi rċevuti tal-ħlas li sar mill-intimati Hili lir-rikorrent[9]; u (f) kopja ta' paġna waħda mir-Reġistru Elettorali ta' April 2021.[10] Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent **John Farrugia**[11] spjega li huwa sid il-fond li kien akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tad-9 ta' Frar, 1977. Sussegwentement huwa kien ikkonċeda l-istess fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena lill-intimat Hili permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli tal-11 ta' Marzu, 1988, u dan b'ċens annwu u temporanju ta' Lm100 pagabbli fis-sena kull sitt xhur bil-quddiem. Irrileva li skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat esebit, il-fond mhuwiex wieħed dekontrollat. Spjega li meta l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-10 ta' Marzu, 2009, iċ-ċens annwu u temporanju ġie kkonvertit f'kera doppja *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, u llum l-intimati kienu qegħdin iħallsu kera rriżorja ta' €467 fis-sena. Ir-rikorrent qal li dan sar b'mod abbużiv għaliex l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni li ma tisħoqqx lill-inkwilini Hili, u dan minkejja l-ftehim li sar bejniethom. Sostna li l-liġijiet antiki tal-kera

[5] Dok. JF1 *a fol.* 6.
[6] *Supra.*
[7] *Supra.*
[8] Dok. C *a fol.* 12.
[9] Dok. D *a fol.* 13 sa 15.
[10] Dok. E *a fol.* 16.
[11] Dok. JF1 *a fol.* 6.

qegħdin jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tiegħu u mingħajr dubju huwa sofra danni kbar minħabba dan. Qal li huwa ma kellu l-ebda għażla oħra sabiex seta' gawda ħwejġu u jipproteġihom għajr li jbiegħ il-fond, iżda huwa ma xtaqx jagħmel dan għaliex kien dejjem jispera li forsi tinbidel il-liġi u b'hekk ikun jista' jikri l-fond bil-prezz tas-suq. Ir-rikorrent qal li b'hekk huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tiegħu b'mod sfurzat, għaliex l-uniku kumpens li ġie provdut kien żieda il-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin, mill-2010 'il quddiem. Qal li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm iktar minn dak li tippermetti l-liġi, u f'dawn l-aħħar snin żdied b'mod qawwi. Sostna li huwa qatt ma kien irċieva kera ġusta skont is-suq, u għadu jbati l-effetti tal-liġi sallum. Qal li filwaqt li l-intimati Hili qegħdin igawdu a skapitu tiegħu, huwa qiegħed jagħmel dak li kien tenut iwettaq il-Gvern permezz tad-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali. Ir-rikorrent saħaq li l-liġijiet tal-kera ċaħduh mill-fond għaliex huwa ma rċeviex kumpens adegwat għat-teħid tiegħu, u dan filwaqt li qed ikun hemm sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-intimati Hili bħala inkwilini. Irrileva li skont dak li qallu l-avukat tiegħu, huwa għandu dritt jirċievi danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji, u dan f'ammont xieraq sabiex jagħmlu tajjeb għat-telf li ġarrab kif deċiż mill-Qorti Ewropea diversi drabi. Ir-rikorrent iddikjara li għal dawn is-snin kollha huwa kien vittma ta' serqa qawwija min-naħa tal-Gvern, għaliex la kien irċieva kera ġusta u lanqas qiegħed jirċievha llum. Qal li dan mhuwiex ġust u jagħti lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, sabiex b'hekk huwa ntitolat għal kumpens ġust skont is-suq u għandu wkoll jitwaqqaf darba għal dejjem il-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Għalhekk huwa kellu jagħmel il-kawża odjerna.

8. Flimkien mar-risposta tagħhom, l-intimati Hili ppreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera bl-irċevuti mis-sena 2018 'il quddiem sallum.[12]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ivan Giordano** ppreżenta r-rapport tiegħu fit-13 ta' Ottubru, 2022, u ħalfu fis-27 ta' Ottubru, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien żamm aċċess fil-fond fit-3 ta' Ottubru, 2022, fejn kienu preżenti r-rikorrent u l-intimati Hili, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'*maisonette* fil-pjan terran, li għandha bitħa interna u entratura oħra minn Triq l-Orsolini stante li l-fond jinfed ma' fond ieħor bin-numru 215 fuq din it-triq. Irrileva li l-fond huwa kkunsidrat li qiegħed f'żona residenzjali skont *Residential Area NHH001* annessa mar-rapport tiegħu, u anki jagħmel parti minn *scheduled property area* u *student priority area.* Mill-*archive sheet* annessa mar-rapport tiegħu, qal li jirriżulta li l-fond ilu mibni minn qabel l-1967, u għadda sabiex ta deskrizzjoni tiegħu u tad-diversi kmamar li jagħmlu dan il-fond, flimkien mal-kejl tagħhom. Irrileva li l-finituri tal-fond huma datati, u hemm bżonn ta' manutenzjoni ġenerali u anki *upgrading.* Osserva li kien hemm evidenza ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-kamra tas-salott, qsim fix-xorok, tbajja' u konsenturi fil-ħitan li jistgħu jwasslu għal problemi strutturali serji. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarja rrileva wkoll li ma nstabux permessi relatati mal-fond fl-arkivji *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u rrileva li waħda mill-kmamar tas-sodda mhijiex mibnija skont il-liġijiet sanitarji għaliex m'għandhiex tieqa għal barra, filwaqt li l-bitħa kienet ġiet imsaqqfa mingħajr permess. Qal li għaldaqstant dawn l-illegalitajiet sanitarji kellhom jiġu rimedjati permezz ta' applikazzjoni lill-Awtorità tal-Ippjanar għal *sanctioning* jew *regularisation* jew billi jitneħħa/jitwaqqa' d-diviżorju tal-kamra tas-sodda. Skont l-informazzjoni li kienet ingħatatlu li ġiet ikkonfermata mill-kuntratti relattivi, qal li kien hemm ċens annwu u perpetwu

[12] Dok. A *a fol.* 23.

gravanti l-fond ta’ Lm5, li minnhom Lm0.35ċ jirrappreżentaw iċ-ċens oriġinali u Lm4.65 jikkonsistu fl-awment taċ-ċens annwu u perpetwu. Qal li skont ir-rikorrent huwa jħallas ukoll ċens fuq il-fond 215 f’Triq l-Orsolini, sabiex b’hekk b’kollox iħallas madwar €25.00 għaż-żewġ fondi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stqarr li apparti dan iċ-ċens li jiggrava l-fond, dan huwa liberu u frank minn kwalunkwe piż, ċens, servitù jew dritt ieħor. Iddikjara li l-valur preżenti fis-suq tal-fond vakanti huwa ta’ €235,000, u dan wasal għalih billi applika l-*comparison method,* jiġifieri billi kkunsidra proprjetajiet simili fl-istess viċinanzi b’potenzjal simili u l-prezzijiet li dawn kisbu. Stqarr ukoll li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta’ €7,520 fis-sena jew €626.67 fix-xahar, li huwa stabbilih permezz tal-użu komparattiv u li kien ekwivalenti għal madwar 3.2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq miftuħ. Spjega li skont il-*Property Price Index (based on Advertised prices)* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta’ Malta, il-valur lokatizju tal-fond għal kull tliet snin bejn Marzu 2009 u Mejju 2022 kien dak indikat iktar ’il isfel fit-tabella fir-rapport tiegħu.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Hili. Fl-eċċezzjoni mressqa fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u anki li l-kirja in kwistjoni hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Il-Qorti tirrileva li l-prova dokumentarja li tressqet mir-rikorrent flimkien mar-rikors promotur tiegħu permezz ta’ kopja tal-kuntratt ta’ akkwist tal-fond meta dan inxtara fid-9 ta’ Frar, 1977, u tal-kuntratt li permezz tiegħu l-fond sussegwentement ġie konċess lill-intimat Hili b’titolu ta’ enfitewsi temporanja fil-11 ta’ Marzu, 1988, turi b’mod sodisfaċenti li huwa sid tal-fond, u li l-konċessjoni enfitewtika li nħolqot

tassew hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikata, u tiċħadha.

11. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tal-eċċezzjoni tiegħu mfissra fit-tlettax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, li llum bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, r-rikorrent jista' jitlob għal reviżjoni fil-kera, u anki li jieħu lura l-pussess tal-fond. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018, filwaqt li r-rikorrent ippreżenta l-proċeduri odjerni fis-26 ta' Mejju, 2022, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat ferm, u jonqos li jiġi investigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu sal-10 ta' Lulju, 2018.

12. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Hili jikkontendu li huma mhumiex leġittimi kuntradittturi għat-talbiet magħmulin mir-rikorrent, u għalhekk huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet tagħhom, anki dawk kif imfissra fit-tieni, fil-ħames, fis-sitt u fis-seba' eċċezzjoni tagħhom, iżda ma tistax tilqa' it-talba u teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kirja miżmuma minnhom, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrent. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

13. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Hili, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qiegħed jikkontendi li permezz tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158, kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, u tal-liġijiet oħra viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, l-intimati Hili għandhom dritt ta'

rilokazzjoni tal-fond, u huwa diffiċli ferm għalih li jikseb lura l-pussess tal-fond. Jikkontendi li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond u ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li r-rikorrent mhuwiex qiegħed jinvoka wkoll id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għaldaqstant sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni tiegħu mfissra fil-ħames paragrafu tat-tweġiba tiegħu. L-istess sejra tagħmel fir-rigward tal-eċċezzjoni tiegħu mfissra fl-għaxar paragrafu tal-istess tweġiba, għaliex ir-rikorrent mhuwiex qed jitlob lill-Qorti sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Hili.

14. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie konċess fil-11 ta' Marzu, 1988, lill-intimati Hili b'titolu ta' subenfitewsi temporanja mir-rikorrent għal wieħed u għoxrin sena, u meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika fl-10 ta' Marzu, 2009, din ġiet konvertita f'kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 b'kera d-doppju tas-subċens li kien jitħallas mill-intimati Hili.

15. Tqis 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."

16. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 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.[13]

17. 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. Mhuwiex 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, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu 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.

18. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[14], 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, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other*

[13] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[14] App. 8793/79, 21.02.1986.

policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken.".[15]

19. 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 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 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).".*[16]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €3,782.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2009 meta l-fond kellu jiġi lura f'idejn ir-rikorrent fi tmien tal-perijodu subenfitewtiku temporanju patwit mal-intimat Hili, u dan kif awmentat skont is-suq għal €6,462.82 fis-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrent; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-

---

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

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

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-rikorrent bħala sid. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrent dak iż-żmien, kien mingħajr dubju qiegħed jgħix fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[17], 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-rikorrent ġew limitati sew permezz tad-dispożizzjonijiet 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 fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ġie kostrett iġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

21. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[18]:

> *"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*

[17] App. 50570/13, 30.01.2018.
[18] 26.09.2006.

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.".*

22. Ghal dak li jirrigwarda r-rimedji domestici 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**.[19]

23. 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'

[19] App. 1046/12, 30.07.2015, ċitat *supra.*

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).".*[20]

24. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent 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 lilu, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

25. F'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:

> *"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 ....".*

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

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

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

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

28. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' €38,244.00[23] li l-intimati Hili kienu tenuti li jħallsu bħala kera li kieku l-fond seta' jinkera skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn l-10 ta' Marzu, 2009 u l-10 ta' April, 2018, li huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sid bħala kera fis-somma ta' ċirka €3,694.05 [24] ; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sid tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

---

[22] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.
[23] 10.03.09: €3,782/12x10=€3,152; 2010-2011: €3,782x2=€7,564; 2012-2014: €3,996.20x3=€11,989; 2015-2017: €4,641x3=€13,923; 01.01.18-10.04.18: €6,462.82/12x3=€1,616. B'kollox: €38,244.
[24] Ara kopja rċevuti minn *fol.* 28 sa 35: B'kollox: €3,694.05.

29. 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.

30. 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-rikorrent 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.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħdax-il elf ħames mija u sbatax-il Euro (€11,517)[25] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef Euro (€3,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat, stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Hili, huma m'għandhomx jaħtu għall-għemil tal-Istat.

Decide

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

[25] €38,244-€3,694=€34,550/3=€11,517.

1) **Tilqa' limitatament l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fit-tlettax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet imfissra fil-ħames u fl-għaxar paragrafi tal-istess risposta, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tilqa' it-tieni, il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimati Hili, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom.**
3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mill-10 ta' Marzu, 2009, u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018 fir-rigward tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu 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' erbatax-il elf ħames mija u sbatax-il Euro (€14,517), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent, 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 sest (1/6) mir-rikorrent, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur