il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali - 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

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 488/2022 LM

Nicol Mairangas (K.I. 229088(M)); Etienne Stephania sive Stephanie Gatt (K.I. nru. 538164(M)); Josephine Bugeja (K.I. nru. 655639(M)) u Dottor Lilian Sciberras (K.I. nru. 847646(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Mary Rose Azzopardi (K.I. nru. 0712234(M)) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-19 ta' Settembru, 2022, mir-rikorrenti **Nicol Mairangas (K.I. nru. 229088(M)), Etienne Stephania sive Stephanie Gatt (K.I. nru. 538164(M)), Josephine Bugeja (K.I. nru. 655639(M))**

u Dottor Lilian Sciberras (K.I. nru. 847646(M)) [minn issa ’l quddiem ‘ir-rikorrenti’], fejn issottomettew dan li ġej:

“Jesponu bir-rispett:

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond, bin-numru 61, Triq il-Mensija, San Ġiljan (Dok. ‘A’)*

2. *L-intimata Mary Rose Azzopardi ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil, taħt titolu ta’ kera stabbilit abbażi ta’ titolu preċedenti ta’ enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta’ Ġunju 1995 (Dok. ‘B’).*

3. *Mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, it-titolu ta’ enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruħha f’waħda ta’ lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.*

4. *Illi għalhekk l-intimata bdiet tgawdi kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta’ konċessjoni temporanja) minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b’kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat il-kera li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ.*

5. *Illi huwa stat ta’ fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-intimata tibqa’ tgħix fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b’kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skont ir-rata ta’ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta’ sid u inkwilin għall-perijodu indefinit, minkejja l-ftehim ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti oriġinali. Dan l-istat ta’ fatt għadu fis-seħħ sal-lum.*

6. *Illi b’dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-atturi u l-intimata. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibli, 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, Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta’ Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta’ Marzu 2021.*

7. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*
8. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe' tal-fond bin-numru 61, Triq il-Mensija, San Ġiljan.*

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

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stess bin-numru 61, Triq il-Mensija, San Giljan u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*
2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-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;*
3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*
4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*
5. *Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Novembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett*:*

1. *ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għanhom iġibu prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (iii) illi tali kirja hija effettivament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili;*

2. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, ir-rikorrenti qed jilmentaw illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu fis-seħħ qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tas-sena 2018, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3. *ILLI, huwa ben risaput illi l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

4. *ILLI, fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *ILLI, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fis-sena 2018, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont*

li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 12B, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

7. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. ILLI, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

9. ILLI, magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;

10. ILLI, għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedju jew kumpens mhix mistħoqqa;

***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. L-intimata **Mary Rose Azzopardi (K.I. nru. 0712234(M))** baqgħet kontumaċi.

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 Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fl-24 ta' Jannar, 2023, u ħalfu fit-2 ta' Frar, 2023.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 61, f'Triq il-Mensija, San Ġiljan, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], u dan skont ir-rapport dwar l-eżami tat-titolu mħejji min-Nutar Luke Caruana esebit bħala 'Dok. A' .[1] Skont ir-rikorrenti, l-intimata Azzopardi ilha tokkupa l-fond għal żmien twil taħt titolu ta' kera derivanti mit-titolu preċedenti tagħha ta' enfitewsi temporanja li hija akkwistat qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.[2] Ir-rikorrenti jgħidu li l-kirja hija waħda perpetwa u l-kera tista' biss tiżdied skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u għalhekk l-intimata Azzopardi bdiet tgawdi minn kirja li ġiet sfurzata fuqhom, mingħajr ma nżamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa meħud in konsiderazzjoni partikolarment il-kera li l-fond jista' jġib fis-suq miftuħ. Jissottomettu li huwa stat ta' fatt li l-Att XXIII tal-1979 ta d-dritt lill-intimata Azzopardi li tibqa' tirrisjedi fil-fond wara li jiskadi t-terminu lokatizju, u dan b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ

[1] *A fol.* 4.
[2] Kopja tan-nota tal-insinwa 'Dok. B' *a fol* . 65.

bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u fejn l-uniku awment permess kien marbut mar-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. B'hekk dan kollu wassal għal relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, u dan minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja li kien sar bejn l-antekawża tal-atturi u l-intimata Azzopardi. Ir-rikorrenti jikkontendu li huma għalhekk ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond, u dan mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-teħid tal-pussess tiegħu, minkejja dak li ftehmu l-antekawża tagħhom u l-intimata Azzopardi fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja. Għalhekk isostnu li huma ġew imċaħħda mill-fond meta skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi fl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika dawn għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom, u huma jgħaddu sabiex jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea in sostenn tal-argument tagħhom. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità li jittieħed lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuqhom. Huma jikkontendu li għalhekk hemm ksur tad-drittijiet tagħhom skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'] u għandu jitħallas kumpens ġaladarba huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens ġust. Għalhekk huma qegħdin iħarrku lill-intimata Azzopardi sabiex tgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex: (i) tiddikjara u tiddeċiedi li per konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ġew miksura u/jew qegħdin jiġu miksura d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond bi ksur

tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (ii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti minnhom konsegwenza 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; (iii) tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjari u non-pekunjarji dovuti lilu permezz tal-ħatra ta' perit nominandi,u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dawk id-danni u kumpens hekk likwidati u tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa, bl-ispejjeż u l-imgħax kontra l-intimati.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki tal-kirja in kwistjoni kif soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili; (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) l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi l-miżuri neċessarja għall-ħarsien tal-istess; (d) 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 d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 mhumiex leġittimi jew li ma sarux fl-interess ġenerali; (e) bl-emendi li saru permezz tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqax jogħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili; (f) bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu reviżjoni fil-kera skont il-valur tal-fond, sakemm l-imsemmija kera ma taqbiżx it-2% fis-sena

tal-valur tiegħu fis-suq miftuħ, u jistgħu wkoll jitolbu li jieħdu lura l-pussess tiegħu; (ġ) għaldaqstant jekk il-Qorti jidhrilha li l-intimata Azzopardi qiegħda tokkupa l-fond skont il-Kap 158, hija m'għandhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u lanqas għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja odjerna, u li l-intimata Azzopardi ma tistax tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi; (g) fil-fehma tiegħu l-kera preżenti mhijiex daqstant sproporzjonata meta wieħed jikkunsidra l-għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħal fil-każ odjern, fejn il-kumpens dovut huwa ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea; (għ) meta wieħed jagħmel eżami tal-proporzjonalità, għandu jitqies ukoll li skont il-Kap. 158, il-protezzjoni tal-kirja mhijiex waħda perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin, u għandu wkoll jiġi kkunsidrat li t-tiswijiet kollha tal-fond huma responsabbiltà tal-inkwilin u mhux tas-sid; (ħ) għalhekk l-ilment dwar il-proporzjonalità mhuwiex ġustifikat stante li ma jirriżulta l-ebda ksur tal-liġi, u għalhekk mhijiex mistħoqqa talba għal rimedju jew kumpens; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

6. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrenti esebew rapport tal-eżami tat-titolu tagħhom imħejji min-Nutar Luke Caruana[3], u li miegħu hemm annessi d-dokumenti kollha skont l-istess rapport.

7. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, ir-rikorrenti esebew permezz ta' nota s-segwenti: (a) kopja ta' estratti mill-ktieb tal-kera mħallsa fuq il-fond[4]; (b)

[3] Dok. A *a fol.* 89.
[4] *A fol.* 82-34.

kopja tar-risposta tal-intimata Azzopardi ppreżentata fl-atti tal-kawża Rikors nru. 655/22JD fl-ismijiet **Nicol Mairangas et *vs.* Mary Rose Azzopardi**[5]; u (ċ) affidavit tar-rikorrenti **Dr. Lillian Sciberras**.[6] Fl-affidavit tagħha, Dr Sciberras iddikjarat li hija waħda mis-sidien tal-fond, u li dan ilu jappartjeni lill-familja tagħha għal snin twal fejn wasal għandhom ir-rikorrenti permezz ta' wirt. Qalet li tiftakar lill-intimata Azzopardi tgħix fil-fond sa mill-1973, u li din illum tħallas kera baxxa li huma ma kellhom l-ebda kontroll fuqha.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu[7] fil-11 ta' Novembru, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fl-14 ta' Jannar, 2023, għadda sabiex iddeskriva kif inhu mqassam il-fond, li jikkonsisti f'dar fuq żewġ sulari, bil-bejt fit-tieni sular, flimkien mal-kejl relattiv. Iddikjara li fil-fehma tiegħu l-imsemmi fond inbena madwar disgħin sena ilu, u li l-istat tiegħu mhux wieħed ħażin, iżda pjuttost għajjien fejn hemm partijiet minnu b'evidenza ta' ingress ta' ilma. Osserva li l-fond sa ftit ilu kien jintuża għal skop ta' residenza. Imbagħad għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel ukoll riferiment għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors*, għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012, u għad-dokument intestat *Consolidated Document on Property Valuation* ippubblikat fl-2017 mill-Awtorità tal-Artijiet. B'hekk qal li huwa kien wasal għall-valur ta' €480,000, u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond kull ħames snin bejn it-23 ta' Mejju, 2003 u l-31 ta' Diċembru, 2018,

[5] Dok. B *a fol.* 35.
[6] Dok. C *a fol.* 88.
[7] *A fol.* 73 *et seq.*

liema valur imbagħad qal li ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond f'intervali ta' ħames snin kull wieħed.

9. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2023, xehdet **Dr. Lilian Sciberras**, prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonfermat li l-intimata Azzopardi ilha tgħix fil-fond sa mis-sena 1972 jew 1973, sallum. Esebiet kopja tal-att atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-23 ta' Mejju 1973, li permezz tiegħu l-antewkawża tar-rikorrenti Francis Sciberras ikkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lir-raġel tal-intimata Azzopardi, u li ġie mmarkat 'Dok. LS1'.

10. Waqt l-istess udjenza, xehdet ir-rikorrenti **Nicol Mairangas**, prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonfermat li hija kienet wirtet sehemha mill-fond mingħand ommha, iżda missierha kien għadu ħaj, u f'liema fond tgħix l-intimata Azzopardi.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u kif ukoll tal-kirja in kwistjoni, fejn din hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Il-Qorti tagħraf li l-intimat Avukat tal-Istat ma baqax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni preliminari fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u għalhekk filwaqt li ħadet konjizzjoni tar-rapport dwar l-eżami tat-titolu ppreżentat mir-rikorrenti, ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-imsemmija eċċezzjoni.

12. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw iktar li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fis-sena 2018,

għaliex huma jistgħu jitolbu għal reviżjoni fil-kera, u anki li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Permezz tas-seba’ eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li għalhekk din il-Qorti m’għandhiex tgħaddi sabiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja eżistenti, u li l-intimata Azzopardi ma tistax tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet ta’ dik il-liġi. 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-rikorrenti ippreżentaw il-proċeduri odjerni fid-19 ta’ Settembru, 2022, u għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat jistgħu biss jintlaqgħu b’mod limitat ferm, u jonqos li jiġi investigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu sal-10 ta’ April, 2018. Jingħad ukoll li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-partijiet għal dak li jirrigwarda l-kirja tal-fond, u li l-intimata Azzopardi ma tistax tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet ta’ dik il-liġi, u għalhekk tastjeni milli tikkunsidra dik il-parti tas-seba’ eċċezzjoni tiegħu fejn din tolqot l-imsemmija kwistjonijiet.

13. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar ’l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li per konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u tal-Att XXIII tal-1979, qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond, u b’hekk qed jiġi leż l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

14. Fil-każ odjern jirriżulta mill-att notarili suriferit, li l-fond in kwistjoni ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja fit-23 ta' Mejju, 1973, lir-raġel tal-intimata Azzopardi għal perijodu ta' tletin sena dekorribbli mill-1 ta' Ġunju, 1973, b'ċens annwu ta' Lm40, u meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fil-31 ta' Mejju, 2003, din ġiet ikkonvertita f'kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 b'kera d-doppju taċ-ċens li kien jitħallas.

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 [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kirja, 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.[8]

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'

[8] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

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**[9], 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".*[10]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the*

[9] App. 8793/79, 21.02.1986.
[10] 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.

> *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)."*[11]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €6,822.00 mogħti mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu għas-sena 2003, meta l-fond kellu jiġi lura f'idejn ir-rikorrenti fi tmien tal-perijodu enfitewtiku temporanju patwit mar-raġel tal-intimata Azzopardi, u dan kif awmentat skont is-suq għal €14,898 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-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti dak iż-żmien mingħajr dubju kienu qegħdin u għadhom jgħixu f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[12], 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-

[11] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** fit-30.07.2015.
[12] App. 50570/13, 30.01.2018.

drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

21. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[13]:

> *"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*

[13] 26.09.2006.

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 dispożizzjoni tagħhom dak iż-żmien u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropeja fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**.[14]

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

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[15]

---

[14] App. 1046/12, 30.07.2015.
[15] Cassar v. Malta, *Supra.*

24. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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 ....".*

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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.".*

[16] 29.04.2016.
[17] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

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

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

28. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' €99,530.00 kera li l-intimata Azzopardi kienet tenuta li tħallas lir-rikorrenti, li kieku l-fond ġie mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn il-31 ta' Mejju, 2003 u l-10 ta' April, 2018[18], huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepit minnhom fis-somma ta' ċirka €2,185[19]; 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 ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

---

[18] 31.05.03-31.12.03: €6,822/12x7=€3,980; 2004-2007: €6,822x4=€27,288; 2008-2012: €9,234x5=€46,170; 2013-2017: €9,215x5=€46,075; 01.01.18-10.04.18: €14,898/12x3 =€3,725. B'kollox: €127,238/4x3 (rappreżentanti sehem ir-rikorrenti Gatt, Bugeja u Sciberras) =€95,429. Flimkien mas-sehem dovut lir-rikorrenti Mairangas li hija eredi tal-wirt ta' ommha iżda meħud in konsiderazzjoni li din tal-aħħar ħalliet l-użufrutt ta' ġidha lil żewġha Barry Robert Hardy: 31.05.03-31.12.03: €6,822/12x7=€3,980; 2004-2007: €6,822x4=€27,288;01.01.08-24.02.08: €9,234/12x2=€1,539. B'kollox: €32,807/4/2 =€4,101.

[19] Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens ta' Lm40 (€93.17) irdoppja meta l-konċessjoni ġiet konvertita f'titolu ta' kera, jiġifieri €186.34 kif muri fl-irċevuti li kopja tagħhom tinstab esebita *a fol.* 84: 31.05.03-31.12.03: €186.34/12x7=€109; 2004-2017: €186.34x14=€2609; 01.01.18-10.04.18: €186.34/12x3=€47. B'kollox; €2,765/4x3 (sehem ir-rikorrenti Gatt, Bugeja u Sciberras)=€2,074 flimkien mas-sehem dovut lir-rikorrenti Mairangas: 31.05.03-03.12.05: €186.34/12x7=€109; 2004-2007: €186.34x4=€745; 01.01.08-24.02.08: €186.34/12x2=€31. B'kollox €885/4/2=€111.

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 fundamentali tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tnejn u tletin elf erba' mija u tmienja u erbgħin Euro (€32,448)[20] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni parti tas-seba' eċċezzjoni tiegħu kif iddikjarat iktar 'il fuq f'din is-sentenza, tilqa' is-sitt eċċezzjoni u l-ewwel parti tas-seba'**

[20] €99,530-€2,185=€97,345/3=€32,448.

eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mill-1 ta' Ġunju, 2003 u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, fir-rigward tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' tmienja u tletin elf erba' mija u tmienja u erbgħin Euro (€38,448), 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 kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, 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