MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 608/2022 LM

Eucharistica Mercieca (K.I. nru. 380656M), Andrew Mercieca (K.I. nru. 203878M), Salvina sive Sylvana Bianco (K.I. nru. 0502961M), u Josephine sive Josette Mercieca (K.I. nru. 0395858M)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Stephen sive Stephen Manuel Calleja (K.I. nru. 0128876M) u Cathia Calleja (K.I. nru. 0334076M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Novembru, 2022, mir-rikorrenti **Eucharistica Mercieca (K.I. nru. 0380656M), Andrew Mercieca (K.I. nru. 02037878M), Salvina sive Sylvana Bianco (K.I. nru. 0502961M)** u **Josephine sive Josette Mercieca (K.I. nru. 0395858M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Bir-rispett jesponu:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs indiviżi bejniethom tal-fond internament innumerat bin-numru erbgħa (4) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats', ġewwa Triq Desain, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw bil-mod segwenti:*

    a. *Illi r-rikorrenti, flimkien mad-defunta oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca, akkwistaw il-proprjetà fi kwoti ndaqs indiviżi bejniethom permezz ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija lilhom in forza tal-kuntratt ippubblikat in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) (Dok. A).*

    b. *Illi oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca mietet intestata nhar l-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat skont il-liġi. Stante li omm l-istess Mary Therese sive Marthese Mercieca, ossia Maria Mercieca, irrinunzjat għal sehemha mill-wirt ta' bintha, u dan permezz ta' att ippubblikat in atti tan-Nutar Dottor Joseph Borg nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016), il-wirt tad-defunta Mary Therese sive Marthese Mercieca ddevolva interament fuq is-sopravventi ħutha rikorrenti skont il-liġi. Dan kif jirriżulta mid-digriet bin-numru 449/2017 mogħti mill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja) u mid-debita denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok. B).*

2. *Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lil ċertu Stephen Farrugia permezz ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal għoxrin sena (20) u ġimgħa permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Joe Tabone ppubblikat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986)(Dok. Ċ).*

3. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Joe Tabone ta' nhar id-disgħa (9) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) l-istess Stephen Farrugia kien ittrasferixxa l-perijodu rimanenti taċ-ċens lil ċertu Mario Calleja, b'dan li l-istess Mario Calleja reġa' da parte tiegħu ttrasferixxa l-perijodu rimanenti taċ-ċens lill-intimat Stephen Calleja permezz ta' kuntratt ippubblikat in atti tan-Nutar Joe Tabone nhar il-ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997) (Dok. D u E).*

4. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-sena 2007 u peress illi l-intimati Calleja kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond*

in kwistjoni, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Calleja kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u bdew iħallsu kera irriżorja, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju.

5. *Illi bħala stat ta' fatt, minkejja l-konverżjoni ta' dan iċ-ċens temporanju f'kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-intimati Calleja baqgħu dejjem iħallsu kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa l-Birgu.*

6. *Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iservi sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi.*

7. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.*

8. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ifisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilini intimati Calleja u dan għal perijodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġi l-kirja in vigore tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

9. *Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilità li l-inkwilini jitterminaw il-kirja volontarjament.*

10. *Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimati Calleja, kif ukoll billi f'kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 12B huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjetà de quo agitur fis-suq.*

11. *Illi l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkritika l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet Cauchi vs Malta deċiża nhar il-25 ta' Marzu, 2021.*

12. *Illi fil-verità kieku ma daħlux fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni*

(fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja) mingħand l-intimati Calleja, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.

13. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien,* multo magis *meta l-kera stabbilita hija irriżorja.*

14. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, kemm fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika u kemm illum, kien u huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

15. *Illi di più r-rikorrenti qed jiġu mċaħħdin mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjetà tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilità li jieħdu lura l-pussess tal-fond nonostante li skada t-terminu enfitewtiku temporanju, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet de quo agitur, liema liġijiet qegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

16. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu illi ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjetà, b'dan illi anke skont il-prinċipju ta' legalità stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvediment ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.*

17. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalità meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimati inkwilini wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan anzi li l-Liġi bl-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja irriżorja u li ċertament bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalità.*

18. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġetat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf esaġerat fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.*

19. *Illi konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.*

20. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjetà tagħhom.*

21. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 u/jew tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati.*

22. *Illi għal kull buon fini jiġi ddikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha anteċedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà.*

23. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan stante li l-Artikolu 12B introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bl-Artikolu 12 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.*

24. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.*

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin*

jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Calleja fir-rigward tal-fond internament innumerat bin-numru erbgħa (4) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats', ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà msemmija.

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-flat internament innumerat numru erbgħa (4) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats', ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Calleja mill-fond in kwistjoni.*

III. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.*

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

V. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Diċembru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari 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 jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
3. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan*

l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, proprjament jikkostitwixxu miżuri soċjali biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies. Għalhekk huma żgur leġittimi u fl-interess ġenerali, u dan għaliex jipproteġu lil persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi;*
5. *Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, l-esponent jirrileva wkoll li d-dispożizzjonijiet tiegħu ma jitfgħux piż sproporzjonat fuq is-sidien. Dan għar-raġunijiet segwenti:*
   a. *Bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont ma jipprovdi l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġjiet ta' Malta). Hekk ukoll għandu jingħad illi mal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti mekkaniżmi oltre minn hekk għal reviżjoni tal-valur tal-kera permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158;*
   b. *Apparti minn hekk l-artikolu 12B(4) u 12Ċ tal-Kap. 158 jipprovdu wkoll għal ċirkostanzi fejn l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjetà. Magħdud ma' dan, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt tal-intimata inkwilina; u*
   c. *Jingħad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.*
6. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto et vs l-Avukat tal-Istat et (tat-23 ta' Novembru, 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 li jibdlu l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta joffru rimedji ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissindaka allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel ma s-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perijodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom;*

7. *Illi fl-istess vena, jekk ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom naqsu milli jfittxu dawn ir-rimedji ordinarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dan huwa nuqqas tagħhom u ma jalludi xejn għal disproporzjon fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Anzi l-miżuri kollha msemmija fl-eċċezzjoni immedjatament preċedenti proprju joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali għall-akkomodazzjoni soċjali u d-drittijiet tas-sidien;*
8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 għax id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom u joħolqu proporzjonalità għax jipprovdu għal żieda fil-kera u għall-iżgumbrament tal-inkwilin permezz ta' rimedji ordinarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. B'hekk kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa;*
9. *Illi jekk* dato ma non concesso *kien hemm kwalunkwe leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif qegħdin jippretendu, dik il-leżjoni ma tistax tkun seħħet qabel it-30 ta' Lulju, 2007 għax sa dik id-data l-fond kien liberament mogħti b'konċessjoni enfitewtika mill-antekawża tar-rikorrenti stess. Fi kwalunkwe każ, ma jistax ikun hemm l-ebda leżjoni qabel ma r-rikorrenti akkwistaw it-titolu li huma jivvantaw fir-rigward tal-fond in kwistjoni għax ċertament wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment fl-istadju qabel ma r-rikorrenti kellhom il-jedd li jirċievu l-kera;*
10. *Illi fl-aħħarnett jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-liġi Maltija;*
11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Stephen Manuel Calleja (K.I. nru. 0128876M)** u **Cathia Calleja (K.I. nru. 0334076M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Calleja'], li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Jannar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponu bir-rispett:-

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċioe l-fond 4, 'Centenary Flats', Triq Desain, Vittoriosa, ingħatat lilhom b'konċessjoni enfitewtika temporanja, meta skadiet, l-intimati kellhom il-jedd li jibqgħu jabitaw fil-fond, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, hekk kif issodisfaw il-kriterji li għalihom l-istess Att jipprovdi protezzjoni minħabba l-fatt li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond de quo;*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini sew meta kien għadu validu ċ-ċens temporanju kif ukoll wara, u kwindi meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond, għandha tieħu in konsiderazzjoni li l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati;*

4. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-antekawża tar-rikorrenti jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond;*

5. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi* in vigore *u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

6. *Illi l-esponenti jeċċepixxu l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Ċertament ma jistax jingħad li fil-każ odjern kien hemm tali żvestiment minħabba l-fatt li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond u għaldaqstant baqgħu s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni total tal-proprjetà. Isegwi għalhekk, li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur*

tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallsu xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawhom mill-fond in kwistjoni li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;

8. *Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens, jew jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur;*

9. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adegwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni;*

10. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April, 1959 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.* "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

11. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-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. Anki skont il-ġurisprudenza konstanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

12. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

13. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu*

jħallas fil-kuntest ta' social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonoxxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* ***'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'*** *tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni Soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

14. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

15. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-inkompatibbilità tal-Artikoli tal-Kap. 158 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promutur;*

17. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem:* "Liġijiet tal-Kera: il-Ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

18. *Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom jieħdu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*
19. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma koppja anzjana ta' ċerta età u li għandu jkollhom is-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship *li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*
20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;*
21. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*
22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża.*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-20 ta' Jannar, 2023, ġie maħtur il-**Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq

miftuħ tal-proprjetà mill-1997 sal-15 ta' Novembru, 2022 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fis-6 ta' Frar, 2023, u ħalfu fl-14 ta' Frar, 2023.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti.

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

4. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond jew aħjar l-appartament numru 4, 'Centenary Flats', Triq Desain, Vittoriosa [hawnhekk 'il-fond'] li huma akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mill-poter ta' ommhom illum defunta, Maria Mercieca. Ir-rikorrenti wirtu wkoll is-sehem indiviż ta' dan il-fond tad-defunta oħthom Marthese Mercieca, sabiex illum huma flimkien is-sidien tal-fond f'ishma ugwali indiviżament bejniethom. L-ante-kawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew l-imsemmi fond lill-intimati konjugi Calleja b'titolu ta' ċens temporanju, liema konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fis-sena 2007[1], għalkemm fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika r-rikorrenti ma setgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond billi l-intimati huma ċittadini Maltin, u dan il-fond kien jikkostitwixxi l-unika residenza ordinarja tagħhom. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-ammont ta' kera li huma qegħdin jirċievu għal dan il-fond hija irriżorja, u tista' togħla biss darba kull ħmistax-il sena. Ir-rikorrenti qalu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 serva biex lilhom ċaħħadhom mill-possibilità li jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom, u l-liġi ma tagħti l-ebda rimedju prattiku lil sidien bħalhom sabiex jidħdu lura pussess tal-fond tagħhom. Żiedu jgħidu li l-liġi ma tipprovdix is-salvagwardji

[1] Dan huwa dak li jgħidu r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom. Skont il-kuntratt tad-29 ta' Lulju, 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, il-fond kien ingħata b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien għoxrin sena u ġimgħa, li jfisser li l-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fis-6 t'Awwissu, 2006,

proċedurali meħtieġa sabiex ikun hemm bilanċ aħjar bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma mhux biss sfaw spussessati mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, iżda wkoll sfaw suġġetti għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perijodu indefinit. Qalu li bl-applikazzjoni tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158, ġie impost fuqhom l-obbligu li jaċċettaw kirja irriżorja u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qalu li huwa għalhekk li huma għandhom dritt għall-ħlas ta' kumpens minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u qalu li l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, ma offra l-ebda rimedju effettiv u prattiku għalihom, partikolarment għas-snin passati kollha li matulhom huma kienu mċaħħda mill-fond, u li matulhom kienu qegħdin jirċievu kera irriżorja għal din il-proprjetà.

5. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-operat tal-artikolu 12 u/jew tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Calleja, u dan ipoġġi lir-rikorrenti f'impossibilità li għad jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi dikjarat li hemm ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema rimedju għandu jinkludi l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom, huma responsabbli għall-ħlas tal-kumpens dovut lilhom għal dan il-ksur, u li għandha ssir likwidazzjoni tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, bl-intimati jiġu ordnati jħallsu l-istess.

6. L-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova li l-kirja

odjerna hija mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti kienu jafu bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u fi kwalunkwe każ l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-qrati Maltin, għaliex it-Trattat ma jiffurmax parti mil-liġi Maltija. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-emendi fil-liġi tal-kera ippromulgati matul is-snin, fissru żieda fir-rata tal-kera li qegħdin jirċievu r-rikorrenti, filwaqt li l-artikolu 12B(4) u 12 Ċ tal-Kap. 158 jipprovdu għal ċirkostanzi fejn l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati u s-sidien jistgħu jirriprendu pussess tal-proprjetà, filwaqt li bl-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati, il-kirja odjerna tispiċċa mal-mewt tal-inkwilini. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018 jipprovdu għal rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u għalhekk jispetta lis-sidien tal-fond li jistitwixxu proċeduri quddiem il-Bord għal żieda fil-kera. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għaż-żmien li matulu l-fond kien suġġett għal konċessjoni enfitewtika temporanja.

7. L-intimati Calleja eċċepew li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan in vista tal-fatt li huma dejjem onoraw l-obbligi imposti fuqhom bħala enfitewti ta' dan il-fond, u li mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja huma kellhom dritt jibqgħu fil-fond b'titolu ta' kera. Qalu li tul is-snin huma għamlu diversi benefikati fil-fond, u għalhekk il-valur tal-fond żdied bl-opera tagħhom. L-intimati qalu li ħadd ma sforza lir-rikorrenti jagħtu dan il-

fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jew b'kiri, u fi kwalunkwe każ, kull evalwazzjoni taċ-ċirkostanzi tal-każ li trid tagħmel din il-Qorti għandha tieħu konjizzjoni tal-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati fl-2018. Qalu li fil-każ odjern l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għaliex ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, u fi kwalunkwe każ l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jirrendi mhux applikabbli l-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għall-każ odjern. L-intimati Calleja żiedu jgħidu li fil-każ odjern ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond tagħhom, u huma ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex huma ċittadini privati u m'għandhomx il-poter li jfasslu l-liġijiet huma. L-intimati qalu wkoll li l-ammont ta' kera mħallsa minnhom hija proporzjonata u adegwata, u fakkru fil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali. L-intimati Calleja eċċepew ukoll li fil-kalkolu tal-kumpens li għandu talvolta jitħallas lir-rikorrenti, għandha tittieħed konsiderazzjoni tal-fatt li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda garanzija li dan il-fond kien ser jinkera dejjem, u li qabel iddaħħlu fis-seħħ l-emendi għal-liġijiet tal-kera saret konsultazzjoni vasta mal-pubbliku. Qalu li lanqas ma jista' jingħad li kien hemm xi forma ta' impożizzjoni fuq ir-rikorrenti sabiex jikru l-fond lill-intimati. L-intimati qalu li dan il-fond huwa l-unika residenza tagħhom, u din il-Qorti mhijiex is-sede idoneu fejn jintalab l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. L-intimati qalu li l-Istat għandu jerfa' r-responsabbilità għall-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal huwa stess.

Provi u riżultanzi

8. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-14 ta' Diċembru, 1992[2];

[2] *A fol.* 9 tal-proċess.

kopja tad-denunzja magħmula fl-atti tan-Nutar James Grech fil-31 ta' Ottubru, 2017[3]; kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Tabone tad-29 ta' Lulju, 1986[4]; kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Tabone tad-9 ta' Jannar, 1991[5]; kif ukoll kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Tabone tal-5 ta' Marzu, 1997.[6]

9. Il- Perit Tekniku Ġudizzjarju Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu[7] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fit-28 ta' Jannar, 2023, u seta' jikkonstata li l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri huwa sovrappost għall-appartament fl-ewwel sular, u sottopost għall-appartament fit-tielet sular tal-korp bini in kwistjoni. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddeskriva t-tqassim f'dan il-fond, u qal li fil-fond hemm servizzi tad-dawl u l-ilma funzjonabbli. Kompla jgħid li l-fond jidher li qiegħed jintuża, u minkejja li jinsab fi stat li mhux ħażin, jinsab fi stat "għajjien". Qal li l-fond probabbilment inbena madwar sittin sena ilu, u s-soqfa huma tal-konkos u jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Kompla jgħid li l-fond għandu kejl ta' madwar 58 metri kwadri fuq ġewwa u 3 metri kwadri fuq barra. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li l-fond qiegħed jintuża għal skop residenzjali, u qal li appartamenti simili għandhom valur ta' madwar €2,450 kull metru kwadru. Abbażi ta' dan, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €150,000, u l-valur lokatizju tiegħu kien €2,954 fis-sena 2007, u fis-sena 2022 tela' għal €5,250.

10. Ir-rikorrenti **Eucharistica Mercieca,** fl-*affidavit* tagħha[8] spjegat li hi u ħutha r-rikorrenti l-oħra, huma sidien tal-fond Flat 4, 'Centenary Flats', Triq Desain, il-Birgu, li ddevolva fuqhom b'titolu ta' ċens kostitwit fis-sena 1992

[3] *A fol.* 20 tal-proċess.
[4] *A fol.* 52 tal-proċess.
[5] *A fol.* 54 tal-proċess.
[6] *A fol.* 55 tal-proċess.
[7] *A fol.* 76 tal-proċess.
[8] *A fol.* 118 tal-proċess.

minn ommhom, li għaddiet dan il-fond lill-aħwa kollha. Qalet li r-rikorrenti kollha huma eredi tas-sehem ta' oħthom Marthese Mercieca li ġiet nieqsa. Ix-xhud qalet li fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jgħixu l-konjugi Stephen u Cathia Calleja, li komplew fl-enfitewsi temporanja li oriġinarjament kienet ingħatat lil ċertu Stephen Farrugia fis-sena 1986. Ir-rikorrenti Eucharistica Mercieca qalet li minkejja li dan iċ-ċens suppost li skada fl-2006, l-intimati Calleja baqgħu jgħixu fil-fond wara li skada t-terminu enfitewtiku bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979. Qalet li mis-sena 2006 sal-lum, il-ħlas tal-kera baqa' dak ta' €136.27 kull sitt xhur. Kompliet tgħid li hi u ħutha mhumiex kuntenti bil-fatt li l-intimati Calleja qegħdin jgħixu fil-fond, filwaqt li huma jinsabu spussessati minn ħwejjiġhom, jew li l-intimati Calleja jistgħu jibqgħu jgħixu f'dan il-fond għal għomorhom kollu. Qalet ukoll li huma lanqas m'huma kuntenti bil-fatt li ma jistgħux jiffissaw ammont ta' kera kemm jixtiequ, bir-riżultat li huma kostretti jibqgħu jirċievu l-ammont irriżorju li toffrilhom il-liġi, u qalet li dan huwa fond li għadda għandha u għand ħutha bil-ħila tax-xogħol li għamlu l-ġenituri tagħhom. Ix-xhud qalet li għalkemm bl-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati tul is-snin, hi u ħutha għandhom id-dritt li jitolbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, huma xorta mhumiex kuntenti, għaliex ser ikollhom jibqgħu f'kirja forzata mal-istess inkwilini, u għalhekk ma jistgħux jikru l-fond lil min iridu jew jużawh għall-iskopijiet tagħhom. Ir-rikorrenti qalet li lanqas kera ekwivalenti għal 2% tal-valur tal-fond ma tirrispetta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti qalet li hi u ħutha jħossu li bħala ċittadini privati huma għandu jkollhom id-dritt li jużaw il-proprjetà tagħhom kif iridu, u huwa għalhekk li qegħdin jitolbu kumpens xieraq mingħand l-Istat, kif ukoll fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-ammont ta' kera li jitħallas lilhom ikun jista' jiġi awmentat. Ix-xhud qalet li hi u ħutha jsostnu li huma m'għandhomx jerfgħu piż li kellu jinġarr mill-Gvern, u qalet li biex itaffu

ftit minn dan il-piż huma qegħdin jitolbu li jingħataw kumpens xieraq u żieda fil-kera f'każ li jirriżulta li l-inkwilini m'għandhomx il-mezzi biex jikru jew jixtru fond x'imkien ieħor. Ix-xhieda ta' Eucharistica Mercieca ġiet ikkonfermata mir-rikorrenti ħutha Salvina sive Sylvana Bianco, Andrew John Mercieca, u Josephine sive Josette Mercieca, li lkoll ikkonfermaw dawn il-fatti fl-*affidavits* tagħhom.[9]

11. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tal-15 ta' Jannar, 2007 fl-atti tan-Nutar Mark Zammit[10], li permezz tiegħu huma taw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' kera lill-konjugi Calleja, għal żmien ta' ħmistax-il sena, bil-kera annwu ta' LM117 li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Il-partijiet qablu li dan il-ftehim kien qiegħed isir *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li fi tmiem il-perijodu ta' ħmistax-il sena, il-kirja kellha terġa' tiġġedded bl-istess kundizzjonijiet, għajr għall-kalkolu tal-ammont ta' kera li kellha tiġi riveduta skont il-liġi. Kopja tal-istess kuntratt ġiet ippreżentata mill-intimati Calleja.[11]

12. **Stephen Calleja**, fl-*affidavit* tiegħu[12] qal li l-familja tiegħu dejjem kienet tgħix il-Birgu. Spjega li hu u martu kienu żżewġu fit-3 ta' Ottubru, 1997, u xi snin wara kienu krew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li hu u martu kienu komplew fil-kirja li kienet inbdiet minn ħuh, bil-permess tas-sidien tal-fond, u dan il-fond minn dejjem kien jikkostitwixxi l-unika residenza tal-familja tiegħu. L-intimat qal li hu u martu kellhom erbat itfal li jgħixu magħhom f'dan il-fond, u minkejja li huma dejjem kellhom mezzi limitati, dejjem ħadu ħsieb jagħmlu l-manutenzjoni tal-fond u jżommuh f'kundizzjoni tajba. Qal li fost ix-xogħlijiet li

[9] *A fol.* 119, 120 u 121 rispettivament.
[10] *A fol.* 123 tal-proċess.
[11] *A fol.* 192 tal-proċess.
[12] *A fol.* 130 tal-proċess.

għamlu f'dan il-fond, kien hemm l-installazzjoni ta' kamra tal-banju ġdida, bdil tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, madum ġdid, għamara ġdida għall-post kollu, u bdil tal-aperturi. Qal li meta huwa mar biex iħallas il-kera f'April 2022, is-sidien kienu infurmawh li ma kinux ser jaċċettaw il-kera. L-intimat Stephen Calleja qal li huwa m'għandux il-kapital meħtieġ sabiex ikun jista' jixtri proprjetà f'każ li jintalab jivvaka l-fond. Is-sustanza ta' din ix-xhieda tal-intimat ġiet ikkonfermata minn martu Cathia Calleja fl-*affidavit* tagħha.[13] Permezz ta' nota ppreżentata fis-27 ta' Frar, 2023[14], l-intimati Calleja ppreżentaw kopja tal-ktieb bl-irċevuti tal-kera mħallsa minnhom għal dan il-fond

13. Il-kontro-eżami tal-intimat Stephen Calleja sar waqt l-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2023[15], fejn spjega li huwa ilu jgħix fil-Birgu sa minn qabel iżżewweġ madwar ħamsa u għoxrin sena qabel. L-intimat qal li qablu f'dan il-fond kien jgħix ħuh il-kbir, u huwa kompla l-kuntratt li kellu ħuh bi ftehim mas-sidien. Qal li huwa kellu jagħmel bosta miljoramenti fil-fond biex fih seta' jgħajjex il-familja tiegħu, u dawn ix-xogħlijiet saru bi ftehim mas-sidien.

14. Permezz ta' nota tat-2 ta' Ġunju, 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għall-wirt ta' oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca.[16]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

15. Il-Qorti sejra qabel xejn tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mqajjma mill-intimati. L-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu qal li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta'

---

[13] *A fol.* 131 tal-proċess.
[14] *A fol.* 132 *et seq.* tal-proċess.
[15] *A fol.* 165 tal-proċess.
[16] *A fol.* 170 tal-proċess.

dawn il-proċeduri, kif ukoll prova li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw li huma s-sidien tal-fond numru 4, 'Centenary Flats', Triq Desain, il-Birgu, liema fond ġie konċess lilhom b'titolu ta' ċens perpetwu mill-poter ta' ommhom Maria Mercieca. Ir-rikorrenti bejniethom wirtu wkoll is-sehem li kellha oħthom li ġiet nieqsa fl-2016, hekk kif jirriżulta mill-*causa mortis* esebita minnhom fl-atti ta' dawn il-proċeduri. Dan kollu ġie ppruvat bid-dokumenti annessi mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promutur tagħhom, kif ukoll mill-kopja tal-ktieb tal-irċevuti tal-kera li tħallset mill-intimati Calleja matul is-snin, u anki mix-xhieda mogħtija mill-intimati Calleja nfushom. Jirriżulta wkoll li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimati Calleja b'kuntratt tal-5 ta' Marzu, 1997, u fil-15 ta' Jannar, 2007 sar il-ftehim bejn il-partijiet dwar il-kera quddiem in-Nutar Mark Zammit. Oriġinarjament dan il-fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien għoxrin sena u ġimgħa, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Tabone tad-29 ta' Lulju, 1986, sabiex b'hekk għandu jirriżulta li l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-6 ta'Awwissu, 2006. Mal-iskadenza tal-imsemmija enfitewsi temporanja, l-intimati Calleja, bħala ċittadini Maltin li kienu qegħdin jokkupaw il-fond bħala r-residenza temporanja tagħhom, kellhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond b'titolu ta' kera.

16. Il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern ir-rikorrenti mhumiex jinvokaw il-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk kwalsiasi eċċezzjoni mqajjma mill-intimati konjugi Calleja dwar l-applikabilità o meno ta' dan l-artikolu tal-liġi, hija mingħajr bażi u qiegħda tiġi miċħuda. Ir-rikorrenti jilmentaw li bl-operat tal-artikolu 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u t-talbiet tagħhom lil din il-Qorti huma limitati għall-ksur ta' dan il-jedd.

17. B'riferiment għall-eċċezzjoni mqajjma mill-intimati Calleja, li huma dejjem ħadu ħsieb josservaw il-liġi, u li issa m'għandhomx ibatu l-konsegwenzi tal-azzjoni tar-rikorrenti, il-Qorti tirrileva li l-inkwilini Calleja għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex ikunu parti minn dawn il-proċeduri, li l-mertu proprju tagħhom hija l-kirja li huma jgawdu fuq il-fond li jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom. Il-Qorti tirrileva wkoll li f'każ li jiġu likwidati danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti bħala kumpens, dawn għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta, u għalhekk safejn l-intimati Calleja jgħidu li huma m'għandhomx iwieġbu għal nuqqasijiet fil-liġijiet tagħna, u li huwa l-Istat li jrid iwieġeb għal tali nuqqasijiet, huma għandhom raġun.

18. Il-Qorti tirrileva wkoll li din il-Qorti bħala qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali mhijiex il-forum idoneu fejn jiġu trattati kwistjonijiet dwar l-iżgumbrament ta' individwu jew individwi minn fondi privati, u m'għandhiex tkun hi li tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond. L-ilment tar-rikorrenti li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, m'għandux jiġi indirizzat billi din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond, u l-Qorti m'hija sejra tilqa' l-ebda talba li saret f'dan is-sens mir-rikorrenti. Fi kwalunkwe każ l-azzjoni tar-rikorrenti għal awment fil-kera jew għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, għandha ssir permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe *vs.* L-Onorevoli Prim Ministru et**[17], fejn ingħad:

[17] 27.06.2017.

"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost. 24/06/2016);

Din il-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'".

19. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni Ewropea] jipprovdi kif ġej:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u li jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[18]

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

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fi żmien fejn l-Istat Malti kien qiegħed jiffaċċja diversi sfidi fil-qasam tal-akkomodazzjoni minn persuni li kienu jokkupaw residenzi b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika li kien wasal biex jiskadi, il-leġislatur Malti ried jassigura li ma jkunx hemm diversi persuni li f'salt jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom jew b'kirjiet li ma jifilħux għalihom. Il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali 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 jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[19], 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".*[20]

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

---

[19] App. 8793/79, 21.02.1986.
[20] 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.

> *"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)."*[21]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €2,954 għas-sena 2007 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu, sas-sena 2022, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tela' għal €5,250, u meħuda 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 fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet ferm miż-żmien li fih saru l-liġijiet 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. Il-Qorti tippreċiża li l-perijodu ta' żmien li ser tikkonsidra għall-fini tat-telf attwali soffert mir-rikorrenti huwa l-perijodu ta' żmien li beda mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-2006, sas-sena 2018. Il-komputazzjoni tat-telf attwali soffert mir-rikorrenti ma tinkludix ukoll il-perijodu ta' żmien li matulu kienet operattiva l-konċessjoni enfitewtika. Il-Qorti

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

tqis ukoll li r-rikorrenti għadhom sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar jekk huma għadx ikunu jistgħu jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[22], 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".* 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. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-KEDB'], huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[23]:

> *"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).*

[22] App. 50570/13, 30.01.2018.
[23] 26.09.2006.

> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula li fi tmiem konċessjoni enfitewtika temporanja, ċittadin ta' Malta li jkun jokkupa fond bħal dan bħala r-residenza ordinarja tiegħu, ikollu d-dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kiri, liema kera tibqa' tiġġedded u tiġi riveduta kull ħmistax-il sena entro l-parametri stabbiliti fil-liġi, huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB. Dan għaliex il-liġi kienet tirregola kemm huwa l-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu s-sidien, liema ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll għaliex ir-rikorrenti sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jafux meta jistgħu jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura. Hawnhekk il-Qorti tirrileva, anki minħabba li l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi leġislattivi promulgati bl-Att XXIII tal-1979, u għalhekk b'konsapevolezza tar-reġim legali li jirregola s-sitwazzjoni li daħlu fiha, ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ma setgħux jipprevedu kif kien ser ikun l-andament tas-suq tal-kera wara tant snin, u lanqas ma setgħu jipprevedu li l-liġi kienet ser tibqa' l-istess u ma tiġix emendata għal dawn is-snin kollha. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, għaliex jirriżulta li għall-perijodu bejn l-2006,

jiġifieri mis-sena li fiha ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, sas-sena 2018 meta ddaħħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, li ta jeddijiet u rimedji ġodda lis-sidien, ir-rikorrenti bħala sidien sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB.

27. L-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018, kellhom l-għan li jilħqu bilanċ bejn il-jeddijiet tal-inkwilini u dawk ta' sid il-kera, u xi drabi jistgħu jwasslu għat-tmiem tal-kirja. B'dawn l-emendi leġislattivi ġie introdott l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħti jedd lis-sidien ta' fondi milquta bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 jiftħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex ikun hemm reviżjoni tal-kera, u anki l-iżgumbrament tal-inkwilini f'dawk il-każijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Sidien bħar-rikorrenti ngħataw ukoll id-dritt li jitolbu x-xoljiment tal-kirja f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin ma jkunx jeħtieġ il-protezzjoni soċjali aktar. Il-Qorti tirrileva wkoll li minkejja li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġie sostitwit meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018 ipprovdew rimedju ordinarju lis-sidien sabiex għall-ewwel darba minn meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12 tal-Kap. 158, inħoloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għaldaqstant, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet li jgawdu l-inkwilini u l-jeddijiet tagħhom bħala sidien, għaliex meta wieħed jikkonsidra x-xejriet fis-suq, ma jistax jingħad li reviżjoni tal-kera li ma teċċedix il-valur ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, mhijiex rimedju xieraq. Wieħed irid iżomm f'moħħu li s-sidien m'għandhom l-ebda garanzija li l-

proprjetà tagħhom ser tinkera dejjem, jew li inkwilin potenzjali ser jaċċetta li jħallas kwalsiasi ammont ta' kera mitlub mis-sidien. Għaldaqstant l-Att XXVII tal-2018, anki jekk sussegwentement emendat, għandu jitqies li jipprovdi rimedju xieraq u adegwat lil persuni fil-pożizzjoni tar-rikorrenti. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Iana Said et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24]:

> *"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fudamentali tar-rikorrenti li diġà seħħ. Huwa rilevanti għall-finijiet li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi msemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġia mġarrba minnhom."*

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

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

---

[24] 30.10.2019.
[25] 29.04.2016.
[26] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

"... 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."

30. 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."

31. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Calleja kienu tenuti jħallsu fl-eventwalità li l-fond kien mikri skont il-kera riżultanti fis-suq miftuħ bejn is-6 t'Awwissu, 2006 u l-1 ta' Awwissu, 2018, li huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mis-sid fis-somma ta' ċirka €3,270.44[27], fejn saħansitra d-dħul tal-imsemmija sidien kellu jkun ta' madwar €36,911[28]; 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-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

32. Id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti

[27] Il-kera mħallsa mill-inkwilini Calleja kienet ta' €272.54 fis-sena b'effett mis-6 t'Awwissu, 2006, sabiex b'hekk għandu jirriżulta li fuq medda ta' tnax-il sena huma ħallsu total ta' €3,270.44 f'kirjiet.
[28](€2,954 x 5) + (€2,807 x 5) + (€4,053 x 2) = €36,911.

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.

33. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet tigi ipperċepita mir-rikorrent, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet bħal dawn, 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.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' ħdax-il elf u mitejn Euro (€11,200)[29], u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' tliet elef u sitt mitt Euro (€3,600)[30], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

[29] €36,911 - €3,270.44 = €33,640.56/3 = €11,213.52.
[30] €300 x 12.

1) Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmin u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tilqa' d-disgħa eċċezzjoni tiegħu;

2) Tiċħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, l-għaxar, il-ħdax, it-tnax, it-tlettax, l-erbatax, it-tmintax, l-għoxrin u l-wieħed u għoxrin eċċezzjoni tal-intimati Calleja. Tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom;

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn din tolqot l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament safejn dawn qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB, imma għar-raġunijiet spjegati qiegħda tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Calleja mill-fond;

5) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għad-danni sofferti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fis-somma komplessiva ta' erbatax-il elf u tmien mitt Euro (€14,800), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-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 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur