MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 127/2023 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

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-14 ta' Marzu, 2023, mir-rikorrenti **Eucharistica Mercieca (K.I. nru. 0380656M), Andrew Mercieca (K.I. nru. 0203878M), 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 innumerat bin-numru erbgħa u għoxrin (24) ġia ħmistax (15), denominat

'Dorant', 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 permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar George Cassar pubblikat nhar it-tlettax (13) ta' Ottubru tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u sebgħin (1975), l-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-proprjetà de quo agitur lil Michael Gellel, u dan b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' sbatax (17)-il sena (Dok. Ċ).*

3. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Herbert Cassar ippubblikat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u disgħa u segħin (1979), l-imsemmi Michael Gellel ittrasferixxa l-perijodu rimanenti tal-konċessjoni enfitewtika lil Anthony Gellel (Dok. D).*

4. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia pubblikat nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru tas-sena elf, disa' mija u tnejn u disgħin (1992), l-ante-kawża tar-rikorrenti kkonċediet il-proprjetà de quo agitur lil Anton Gellel u dan għall-perijodu mill-erbatax (14) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) għal wieħed għoxrin (21) sena (Dok. E).*

5. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-sena 2013 u peress illi Anton Gellel kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, huwa kellu*

dritt jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti, u beda jħallas kera irriżorja, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju.

6. *Illi fil-fatt il-konverżjoni tal-konċessjoni enfitewtika f'kirja ġiet kristallizzata permezz ta' skrittura privata datata nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) (Dok. F).*

7. *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, Anton Gellel baqa' dejjem iħallas kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa l-Birgu u dan sakemm ir-rikorrenti laħqu ftehim privat mal-inkwilin Gellel fis-sena 2023 permezz ta' liema l-istess Gellel irrinunzja għall-protezzjoni mogħtija lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

9. *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.*

10. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ifisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilin Gellel u dan għal perijodu mill-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika sakemm intlaħaq il-ftehim mal-istess fis-sena 2023. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġi l-kirja kienet qiegħda tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti kienu fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

11. *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.*

12. *Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-inkwilin, 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.*

13. *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.*

14. *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-inkwilin, li invece baqa' jokkupa dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.*

15. *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.*

16. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond kien 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 seta' 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.*

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

18. *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.*

19. *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.*

20. *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 ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.*

21. *Illi konsegwentement l-intimat għandu jħallas kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għall-ħsara minnhom sofferti.*

22. *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.*

23. *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 4 (1) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, 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.*

24. *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.*

25. *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 kien 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.*

26. *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, jgħid għalhekk l-intimat 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 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin fir-rigward tal-fond innumerat bin-numru erbgħa u għoxrin (24) ġia ħmistax (15), denominat 'Dorant', ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u li dan poġġa lir-rikorrenti fl-impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà msemmija.*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond internament innumerat bin-numru erbgħa u għoxrin (24) ġia ħmistax (15), denominat 'Dorant', 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.*

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-3 ta' April, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bil-qima:

1. *Illi, fl-ewwel lok, qabel il-kirja tas-26 ta' Novembru, 2013, ir-rikorrenti qatt ma kellhom relazzjoni mal-okkupant tal-fond Anthony Gellel. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda leżjoni tad-drittijiet tagħhom sakemm mhux qed jitolbu kumpens għal-leżjoni li setgħet sofriet ommhom Maria Mercieca jekk huma wirtuha qua eredi universali tagħha.*

2. *Illi fil-mertu, l-esponent iqis li l-ewwel u t-tieni talbiet li huma msejsa fuq allegat ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li **l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii)*

huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

3. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta,** l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza nnifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:*

   - *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-Liġijiet ta' Malta)**;*
   - *Bil-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;***
   - *Apparti minn hekk l-**artikoli 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-inkwilin; u*
   - *Jingħad ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

4. *Illi dejjem bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, kemm-il darba r-rikorrenti, jew l-antekawża tagħhom, kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kera jew biex jiżgumbraw lill-okkupant tal-fond u huma ttraskuraw milli jikkawtelaw dan id-dritt tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw issa minn ksur tad-drittijiet fundamentali jekk kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;*

5. *Illi, bla preġudizzju għal dak fuq premess, fi kwalunkwe każ, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perijodu qabel l-**14 ta' Ottubru, 2013** meta skada ċ-ċens temporanju u meta allura l-fond in kwistjoni beda jiġi regolat skont id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

6. *Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perijodu wara s-**26 ta' Novembru, 2013** meta r-rikorrenti taw il-fond b'kirja permezz tal-iskrittura privata ta' dik id-data;*

7. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, fi kwalunkwe każ ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea wara l-**10 ta' Lulju, 2018** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXVII tal-2018;***

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

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-3 ta' Mejju, 2023, ġie maħtur il-**Perit 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 mis-sena 2013 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fid-29 ta' Mejju, 2023, u ħalfu fis-6 ta' Ġunju, 2023.

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

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

3. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 24, ġia 15, bl-isem 'Dorant', Triq Desain, Vittoriosa [minn issa '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 tad-defunta oħthom Marthese Mercieca minn dan il-fond, sabiex illum flimkien huma s-sidien tal-fond f'ishma ugwali, indiviżament bejniethom. Dan il-fond kien oriġinarjament ingħata lil

Michael Gellel b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena, fit-13 ta' Ottubru, 1975, u l-istess konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet trasferita favur Anthony Gellel permezz ta' kuntratt ta' trasferiment tad-29 ta' Awwissu, 1979. Permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Novembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, l-istess fond ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena favur Anthony Gellel, sabiex b'hekk din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fit-23 ta' Novembru, 2013. Mal-iskadenza ta' din l-enfitewsi temporanja, Anthony Gellel sar l-inkwilin tal-fond li kien ir-residenza ordinarja tiegħu. Ir-rikorrenti spjegaw li fis-sena 2023 huma laħqu ftehim mal-inkwilin Anthony Gellel, u dan irrinunzja għall-protezzjoni mogħtija lilu taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, imma baqa' jirrisjedi fil-fond. Ir-rikorrenti qalu li għas-snin kollha li matulhom Anthony Gellel kien jgħix fil-fond b'titolu ta' kirja protetta, huma sofrew ġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, u dan għaliex huma kienu spussessati minn ħwejjiġhom u għal għadd ta' snin kienu kostretti jirċievu kera irriżorja għal dan il-fond. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-emendi leġislattivi ppromulgati matul is-snin, lilhom ma tawhom l-ebda rimedju prattiku u effettiv biex jingħataw lura l-pussess tal-fond, u fi kwalunkwe każ l-awment tal-kera kif regolat bil-liġi kien ferm anqas mill-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

4. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara li l-operat tal-artikolu 12 u /jew tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati, u l-operat tal-liġijiet viġenti, taw lill-inkwilin id-dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, b'tali mod li kien impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom. In vista ta' dan, huma talbu lil din il-Qorti tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tillikwida l-kumpens dovut lilhom, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom l-imsemmi kumpens.

5. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li qabel il-kirja li bdiet fis-26 ta' Novembru, 2013, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda relazzjoni mal-inkwilin Anthony Gellel. Qal li għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li qabel dakinhar huma ġarrbu xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, sakemm mhumiex qegħdin jippretendu wkoll kumpens bħala eredi universali ta' ommhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, għaliex il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għan leġittimu li joħroġ mil-liġi. Żied jgħid li tul is-snin, il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat diversi drabi, fosthom bl-Att X tal-2009 li permezz tiegħu l-kera bdiet togħla kull tliet snin; bl-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie introdott mekkaniżmu għar-reviżjoni tal-kera *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; ġew introdotti l-artikolu 12B(4) u 12Ċ fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jikkontemplaw ċirkostanzi fejn l-inkwilin jista' jiġi żgumbrat u s-sid jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu; kif ukoll ġiet introdotta emenda fil-liġi li timponi fuq l-inkwilin l-obbligu li jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom, u li huma ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom wara s-26 ta' Novembru, 2013, meta huma taw il-fond b'titolu ta' kera lil Anthony

Gellel permezz ta’ skrittura privata, u żied jgħid li fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom wara l-10 ta’ Lulju, 2018, li hija d-data meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018.

Provi u riżultanzi

6. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-14 ta’ Diċembru, 1992[1]; kopja tad-denunzja magħmula fl-atti tan-Nutar James Grech fil-31 ta’ Ottubru, 2017[2]; kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-13 ta’ Ottubru, 1975[3]; kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar tad-29 t’Awwissu, 1979[4]; kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-24 ta’ Novembru, 1992[5]; u kopja ta’ skrittura privata tas-26 ta’ Novembru, 2013.[6]

7. Permezz ta’ nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-2 ta’ Ġunju, 2023[7], huma ippreżentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għall-wirt ta’ ommhom Mary Therese sive Marthese Mercieca[8]; u *affidavits* tar-rikorrenti.

8. Ir-rikorrenti **Eucharistica Mercieca**, fl-*affidavit* tagħha[9] spjegat li hi u ħutha r-rikorrenti l-oħra huma sidien tal-fond numru 24 ġia 15, bl-isem ‘Dorant’, ġia ‘Saviour’, Triq Desain, Vittoriosa, u dan wara li ommhom ittrasferiet il-fond favur tagħhom b’titolu ta’ ċens perpetwu. Spjegat li r-rikorrenti kellhom

[1] *A fol.* 10 tal-proċess.
[2] *A fol.* 21 tal-proċess.
[3] *A fol.* 59 tal-proċess.
[4] *A fol.* 65 tal-proċess.
[5] *A fol.* 68 tal-proċess.
[6] *A fol.* 70 tal-proċess.
[7] *A fol.* 85 tal-proċess.
[8] *A fol.* 86 tal-proċess.
[9] *A fol.* 106 tal-proċess.

oħthom oħra, Marthese, li ġiet nieqsa, u s-sehem tagħha ddevolva favur l-aħwa kollha. Qalet li fil-fond jgħix ċertu Anton Gellel, bis-saħħa ta' konċessjoni enfitewtika temporanja mogħtija lilu fis-sena 1992. Qalet li dan kien ċens għal wieħed u għoxrin (21) sena, u minkejja li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-2013, Gellel baqa' jgħix fil-fond anki wara li skada ċ-ċens. Ir-rikorrenti qalet li mill-2013 sal-lum, Gellel baqa' jħallas kera għal dan il-fond fl-ammont ta' €400 fis-sena, imma fis-sena 2023 ir-rikorrenti laħqu ftehim mal-inkwilin sabiex dan jibda jħallas rata ġdida ta' kera. Ir-rikorrenti Eucharistica Mercieca kompliet tgħid li minkejja dan, hi u ħutha mhumiex kuntenti li għal dawn is-snin kollha huma kienu mċaħħda minn ħwejjiġhom, mingħajr l-opportunità li jieħdu lura pussess tal-fond tagħhom, u mingħajr ma setgħu jitolbu l-ammont ta' kera li xtaqu. Qalet ukoll li minkejja li bit-tibdil leġislattiv li sar matul is-snin, hi u ħutha kellhom dritt jitolbu żieda ta' 2% fl-ammont ta' kera, huma xorta ma kinux kuntenti b'dan, għaliex lilhom xorta waħda tneħħitilhom l-għażla li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Qalet ukoll li kieku kellhom jikru dan il-fond fis-suq miftuħ, il-kera kienet tkun aktar mill-ammont iffissat bil-liġi.

9. Is-sustanza tax-xhieda ta' Eucharistica Mercieca ġiet kkonfermata mir-rikorrenti ħutha **Andrew John Mercieca**[10], **Salvina sive Sylvana Bianco**[11], u **Josephine sive Josette Mercieca**[12] permezz tal-*affidavits* tagħhom.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Dr Konrad Xuereb** fir-relazzjoni tiegħu[13] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fid-19 ta' Mejju, 2023. Qal li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'*maisonette*

[10] *A fol.* 107 tal-proċess.
[11] *A fol.* 108 tal-proċess.
[12] *A fol.* 109 tal-proċess.
[13] *A fol.* 112 tal-proċess.

fil-pjan terran f'binja ta' erba' sulari. Kompla jgħid li l-aċċess għall-*maisonette* in kwistjoni huwa mit-triq direttament, u fil-fond hemm xi kmamar li jridu jiġu regolarizzati għaliex mhumiex konformi mal-liġijiet tas-sanità. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li fil-fond hemm servizzi tad-dawl u l-ilma li huma funzjonabbli, u l-fond jidher li qiegħed jintuża u jinsab fi stat tajjeb. Kompla jgħid li l-*maisonette* jidher li nbena madwar sittin sena ilu, u jikkonsisti prinċipalment f'soqfa tal-konkos armat li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Qal ukoll li hemm bosta partijiet tal-istruttura li ma ngħatax aċċess għalihom, iżda li huwa qies li huma fi stat tajjeb. Qal ukoll li l-fond fih kejl ta' madwar 73 metru kwadru, u sabiex wasal għall-valutazzjoni tiegħu, ikkonsidra numru ta' fondi simili fl-inħawi. Qal li l-valur medju ta' fondi simili huwa ta' €2,380 għal kull metru kwadru, li jwassal għal valur ta' €185,000 li kieku dan il-fond kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal ukoll li l-valur lokatizju annwali ta' dan il-fond kien ta' €3,541 fis-sena 2013 u tela' għal €6,475 fis-sena 2022.

Konsiderazzjonijiet legali

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabel xejn tindirizza l-eċċezzjoni ewlenija sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat għar-rigward tas-snin li matulhom ir-rikorrenti sejrin jitqiesu li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. L-Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu qasir ħafna bejn id-data meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, iġifieri fl-14 ta' Ottubru, 2013, u l-ġurnata meta r-rikorrenti ffirmaw skrittura privata ta' kirja mal-inkwilin Anthony Gellel fis-26 ta' Novembru, 2013. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li d-drittijiet konvenzjonali tagħhom ġew miksura minħabba l-

mod kif huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni ta' kirja mal-inkwilin Gellel mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, u dan mingħajr qatt ma ngħataw il-possibilità li jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom, u mingħajr ma kellhom l-opportunità li jaġġustaw l-ammont ta' kera li jirċievu skont ir-rati tas-suq.

12. Għaldaqstant il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma ċari, li bdew isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minn meta ntemmet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-14 ta' Ottubru, 2013. Huwa minnu li ftit ġimgħat wara li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti resqu għall-iffirmar tal-iskrittura privata mal-inkwilin Anthony Gellel bl-iskop li l-kirja tiġi regolarizzata bejniethom, iżda għandu jingħad ukoll li l-ammont ta' kera ffissata bejn il-partijiet kienet dik stabbilita bil-liġi, jiġifieri fl-ammont ta' €400 fis-sena. F'dak il-ftehim, il-partijiet qablu wkoll li l-kirja kienet qiegħda tingħata għal perijodu ta' għoxrin sena, u eskludew il-possibilità li l-kirja tiġi mġedda b'mod taċitu wara li jgħaddi dan il-perijodu ta' żmien. Il-Qorti tqis li l-iskrittura privata saret sabiex tikkristallizza l-pożizzjoni bejn il-partijiet wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Ir-rikorrenti kienu jafu li ma kellhomx il-libertà li jiftiehmu dwar rata ta' kera skont il-valuri tas-suq miftuħ, u dan minkejja li fis-sena 2013 is-suq tal-kera kien ilu li ġie liberalizzat, u għalhekk iffissaw rata ta' kera li kienet skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Barra minn hekk l-artikolu 14 tal-Kap. 158 jipprovdi li pattijiet li jorbtu lill-kerrej b'kundizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġużi minn dawk misjuba fil-liġi, sew jekk il-ftehim dwarhom isir qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, jew wara, għandhom jitqiesu li huma nulli u bla effett. Fi kwalunkwe każ, terminu ta' kirja twil għal għoxrin sena xorta waħda huwa terminu twil biżżejjed biex iċaħħad lil sid il-fond mill-pussess ta' ħwejġu għal żmien indefinit. Għaldaqstant l-

eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, biss għall-perijodu bejn l-14 ta' Ottubru, 2013 u s-26 ta' Novembru, 2013, qiegħda tiġi miċħuda.

13. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jipprovdi illi:

> "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."

14. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem '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.[14]

15. 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

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

leġittimu, u dan għaliex fi żmien meta l-Istat Malti kien qiegħed jiffaċċja diversi sfidi fil-qasam tal-akkomodazzjoni minn persuni li kienu jokkupaw residenzi b'titolu ta' enfitewsi temporanja li kien wasal biex jiskadi, il-leġislatur Malti ried jassigura li ma jkunx hawn diversi persuni li jispiċċaw f'salt 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.

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[15], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[16]

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

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

[15] App. 8793/79, 21.02.1986.
[16] 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)."*[17]

18. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali tal-fond ta' €3,541 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Dr Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu għas-sena 2013, sas-sena 2022, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tela' għal €6,475, 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 sew miż-żmien meta kienu 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-2013, sas-sena 2018. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[18], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta'

---

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

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, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

19. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[19]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

[19] 26.09.2006.

20. 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 ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, ċittadin ta' Malta li jkun jokkupa fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, ikollu d-dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, 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-Konvenzjoni Ewropea. Dan għaliex il-liġi tirregola kemm huwa l-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu s-sidien, liema ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll għaliex ir-rikorrenti sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jafux meta jistgħu jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti, jew l-antekawża 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-2013, jiġifieri mis-sena meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, sas-sena 2018, meta daħħal 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-Konvenzjoni Ewropea.

21. 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 f'ċerti ċirkostanzi 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 fir-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 aktar il-protezzjoni soċjali. 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, il-Qorti tqis li 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 jeċċedix il-valur ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, mhuwiex rimedju xieraq. Il-Qorti tqis 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. Il-Qorti tqis li l-Att XXVII tal-2018, anki jekk sussegwentement emendat, 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**[20], fejn ingħad:

> *"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."*

[20] 30.10.2019.

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

"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 ....".

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

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

24. 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."

---

[21] 29.04.2016.
[22] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

25. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li l-inkwilin Anthony Gellel kien tenut iħallas li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn l-14 ta' Ottubru, 2013 u l-1 ta' Awwissu, 2018, kien ikun ferm akbar minn dak attwalment ippercepit mis-sid fis-somma ta' ċirka €1,933.33[23], fejn id-dħul tal-imsemmija sidien kien ikun saħansitra ta' madwar €18,934[24]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet. Għaldaqstant il-Qorti tqis li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u minħabba f'hekk huma għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

26. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

27. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ippercepita, 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

[23] Il-kera mħallsa mill-inkwilin Anthony Gellel kienet tammonta għal €400 fis-sena għall-perijodu bejn l-14.10.2017 u l-31.7.2018, l-ammont ta' kera li tħallas minn Anthony Gellel kien ta' €333, sabiex b'hekk it-total ta' kera mħallsa mill-inkwilin fil-perijodu rilevanti kien ta' €1,933.33.
[24] 14.10.2013 - 13.10.2017 = €3,541 x 4 = €14,164 + għall-perijodu bejn l-14.10.2017 u l-31.7.2018 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,770 (€5,724 / 12 x 10). Dan iwassal għal total ta' €18,934.

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.

28. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef, sitt mija u sitta u sittin Euro (€5,666)[25], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500)[26], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Decide

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

1) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni u s-sitt eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. L-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat huma dwar punti li ġew trattati minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha;**

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

3) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament safejn dawn qegħdin jitolbu li jiġi ddikjarat li nkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

[25] €18,934 - €1,933.33 = €17,000.67/3 = €5,666.89.
[26] €300 x 5.

4) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għad-danni sofferti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ammont komplessiv ta' sebat elef, mija u sitta u sittin Euro (€7,166), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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