MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 191/2023 LM

Rosa armla minn Giuseppe Farrugia (K.I. nru. 675741M) u
Nikola Magro (K.I. nru. 94435M)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
Nazzareno Schembri (K.I. nru. 272957M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-12 ta' April, 2023, mir-rikorrenti **Rosa armla minn Giuseppe Farrugia (K.I. nru. 675741M)** u **Nikola Magro (K.I. nru. 94435M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 20 ġia 40, Triq il-Balì Guarena, Qrendi li flimkien ma' ħuthom mejta kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja skont kuntratt tas-6 t'Awwissu, 1983 fl-atti tan-Nutar Philip Said li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. A****.*

ii. *Illi Annunziata Magro mietet fit-22 ta' Marzu, 2008, u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tat-18 ta' Ottubru, 2001 fl-atti tan-Nutar Philip Said li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **Dok. B** fejn hija nnominat bħala eredi tagħha lil oħtha, ir-rikorrenti, Rosa Farrugia.*

iii. *Illi Carmela Magro mietet fis-26 ta' Mejju, 2014, u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tad-29 ta' Marzu, 2009 fl-atti tan-Nutar Philip Said fejn innominat bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti Nikola Magro kif jirriżulta minn **Dokument Ċ** hawn anness.*

iv. *Illi Joseph Michael Magro miet fit-3 t'April, 2005 f'Sydney, New South Wales, u kif jirriżulta mill-*Grant of Probate *hawn anness u mmarkat bħala **Dok. D** huwa nnomina lil ħutu kollha f'ishma ndaqs bejniethom kif jirriżulta mit-testment tiegħu tat-18 ta' Frar, 2003.*

v. *Illi għalhekk il-proprjetà in kwistjoni hija posseduta f'ishma indaqs bejn ir-rikorrenti Rosa Farrugia u Nikola Magro.*

vi. *Illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-6 t'Awwissu, 1983 fl-atti tan-Nutar Philip Said, Dok. A fil-proċess, skadiet fil-5 ta' Lulju, 2000.*

vii. *Illi l-intimat Nazzareno Schembri, wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, bir-rata ta' LM65 baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera ossia b'kera ta' €233 fis-sena.*

viii. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skont il-Liġi, inkluż l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interessi ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

ix. *Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika għaliha sempliċement għax kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju.*

x. *Illi l-liġijiet viġenti vvjolaw id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.*

xi. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellux triq oħra ħlief li jikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-*'fair rent' *ossia d-dispożizzjonijiet tal-*

Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu, 1914.

xii. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġi l-proprjetà tiegħu mir-rekwiżizzjoni u mill-'*fair rent' *kien billi jikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.*

xiii. *Illi huwa ma kellu l-ebda għażla oħra biex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħ l-istess fond, ħaġa li huwa ma riedx jagħmel u ma kienx jaqbillu jagħmel għax ried jibqa' jgawdi ħwejġu.*

xiv. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u aktar u aktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' LM40.00ċ fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittiijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina.*

xv. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.*

xvi. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi llediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sidt u dawk tal-inkwilina.*

xvii. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Arikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċeivu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xviii. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci vs Malta**', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009; '**Lindheim and Others vs Norway**', deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012; u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta**', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.*

xix. *Illi ġialddarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* inter alia *f'**Beleyer vs Italy** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''**Almeida Ferreria et vs Portugal**' tal-21 ta' Diċembru, 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xx. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '**Bitto and Others vs Slovakia'** nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u '**R&L, s.r.o. and Others'** § 108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xxi. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, il-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inter alia l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u dispożizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Nazzareno Schembri (K.I. 272957M) tal-fond 20 ġia 40, Triq il-Balì Guarena, Qrendi, b'tali mod li ġie reż prattikament impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tagħhom.*

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond 20, ġia 40,Triq Balì Guarena, Qrendi, proprjetà tar-rikorrenti, minn Nazzareno Schembri (K.I. 272957M) mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

III. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Nazzareno Schembri (K.I. 272957M) stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi.*

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

V. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Mejju, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jrid iġib prova:*
    i. *tat-titolu tiegħu fuq il-fond 20 ġia 40, Triq il-Balì Guarena, Qrendi*
    ii. *tal-allegat ftehim tal-kirja u* ***prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)****;*
2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-****artikoli 12A u 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *simultanjament. L-artikolu 12A japplika biss f'dawk il-każijiet fejn id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ma jkunux japplikaw, u b'hekk huwa legalment impossibbli li l-inkwilin Schembri qed jgħix fil-fond in mertu abbażi tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u tal-artikolu 12A fl-istess ħin. Ir-rikorrenti ma jistgħux igawdu* locus standi *li jattakkaw dispożizzjoni tal-liġi li t-tħaddim tagħha qatt ma rregola l-inkwilinat in mertu;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll*** *tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju, l-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi* ***l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, ma jistax jinsab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika** li ġiet fi tmiemha fil-5 ta' Lulju, 2000 u lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018** ċioe l-**1 t'Awwissu, 2018**;*

7. *Illi in oltre, **fir-rigward tal-ħames talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost,** jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur sad-data tal-effettiv pagament u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat (ara f'dan is-sens **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu, 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru, 2013;*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Nazzareno Schembri** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Schembri'], li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Mejju, 2023, fejn ingħad:

"Jesponi 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-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċioe l-fond 20 ġia 40, Triq il-Balì Guarena, il-Qrendi, ingħatat lilu b'konċessjoni enfitewtika temporanja, liema konċessjoni enfitewtika temporanja, meta skadiet, l-intimat kellu l-jedd li jibqa' jabita fil-fond, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, hekk kif issodisfa l-kriterji li għalihom l-istess Att jipprovdi protezzjoni minħabba l-fatt li kien ċittadin Malti 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 intimat;*

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* ***Francis 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 viogre 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 totali 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 jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandu jsofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgumbrawh mill-fond in kwistjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tiegħu;*

8. *Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens, jew jiġi żgumbrat mill-fond de quo u lanqas ma għandu jsofri 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-intimat, fis-sens li l-kera li titħallas minnu 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 fid-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-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġuris-prudenza kostanti 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 dawk 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' dak il-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 jilleġiżla 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-inapplikabilità tal-Artikoli tal-Kap. 158 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. 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-okkupant;*

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 saru x 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 bi 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 li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

19. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huwa bniedem anzjan ta' ċerta età u li għandu jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li ilu jokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship *li jista' jsofri l-intimat 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-intimat, 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 intimat m'għandux mezzi alternattivi sabiex jipprovdi 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-intimat. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimat esponent ser jgħaddi minn piż finanzjarju enormi* (hardship) *liema piż ma għandux jerfa' huwa iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġia ladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, 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 tas-17 ta' Mejju, 2023, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-sena 2000 sal-1 ta' Awwissu, 2018, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fit-23 ta' Ġunju, 2023, u ħalfitu fit-3 ta' Lulju, 2023.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala l-proprjetarji tal-fond 20, ġia 40, Triq il-Balì Guarena, il-Qrendi [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li kien

ingħata lill-intimat Schembri b'titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said ippubblikat fis-6 t'Awwissu, 1983. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fil-5 ta' Lulju, 2000, u minn dakinhar l-intimat Schembri beda jokkupa il-fond b'titolu ta' kera, stante li huwa ċittadin ta' Malta u l-fond jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tiegħu, u jħallas bħala kera is-somma ta' €233 fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk l-ammont ta' kera li huma qegħdin jirċievu għal dan il-fond huwa wieħed miżeru għall-aħħar, u tul is-snin ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini fir-rigward tal-protezzjoni fil-kirja li dawn kienu jgawdu. Ir-rikorrenti spjegaw li bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 huma kienu kostretti li jibqgħu jagħrfu lill-intimat Schembri bħala inkwilin fil-fond tagħhom, u fiż-żmien meta huma kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, huma ma kellhom l-ebda għażla oħra għajr għaliex il-fond ma kienx dekontrollat. Qalu li għalhekk huma ilhom dawn is-snin kollha mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom mingħajr qatt ma ngħataw kumpens xieraq, u mingħajr ma qatt rċevew kera skont ir-rati tas-suq. Qalu wkoll li minkejja l-emendi leġislattivi ppromulgati matul is-snin, huma m'għandhom l-ebda rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

5. Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-artikoli 12(2) u 12A tal-Kap. 158, kif emendati bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimat Nazzareno Schembri, b'tali mod li kien impossibbli għas-sidien li jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi ddikjarat li bl-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mingħajr ħlas ta' kumpens adegwat u skont il-valur tas-suq, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti

għalhekk qalu li huma qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni sofferti minnhom, bil-likwidazzjoni tal-kumpens u bil-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

6. L-intimat Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond, kif ukoll prova li teżisti kirja li hija mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw l-artikoli 12A u 12(2) simultanjament, għaliex l-artikolu 12A japplika f'dawk iċ-ċirkostanzi fejn ma japplikax l-artikolu 12(2), u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda *locus standi* jattakkaw liġi li ma tirregolax l-inkwilinat tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat qal li fil-każ odjern hemm biss kontroll tal-użu tal-proprjetà, u għalhekk ma jistax jingħad li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u lanqas tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Qal ukoll li din l-azzjoni mhix proponibbli fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li jekk din il-Qorti tiddeċiedi li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali ksur jista' jirriżulta biss għall-perijodu wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-sena 2000, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018, filwaqt li l-imgħax legali dovut fuq l-ammont hekk likwidat għandu jitħallas b'effett mid-data tal-likwidazzjoni.

7. L-intimat Nazzareno Schembri eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem onora l-kundizzjonijiet tal-kirja, u huwa baqa' jabita fil-fond bis-saħħa ta' dak li jipprovdi l-Att XXIII tal-1979 stante li huwa

ċittadin Malti, u kien juża dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. L-intimat Schembri żied jgħid li huwa għamel diversi benefikati fil-fond b'tali mod li żdied il-valur tiegħu tul is-snin, u r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom ma kinux mhedda b'xi mod jew kienu kostretti li jagħtu l-fond b'kiri. L-intimat Schembri eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u huwa għandu dritt għall-protezzjoni li tipprovdi l-liġi, filwaqt li m'għandux jiġi kkundannat minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew jinstab responsabbli għad-danni jew b'xi mod jintalab jiżgombra mill-fond. L-intimat Schembri eċċepixxa li llum huwa raġel anzjan b'mezzi limitati, u nħolqot fih l-aspettattiva leġittima li jibqa' jgħix fil-fond.

<u>Provi u Riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* tax-xhud Catherine Farrugia [1]; kopja tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-6 ta' Marzu, 1983 fl-atti tan-Nutar Philip Said [2]; kopja tat-testment ta' Annunziata Magro[3]; kopja tat-testment ta' Carmela Magro[4]; kopja tal-*grant of probate* ta' Michael Magro [5]; kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali[6]; u kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll.[7]

9. Ix-xhud **Catherine Farrugia** fl-*affidavit* tagħha qalet li hija bint il-proprjetarja tal-fond Rosa Farrugia, li kien ġie konċess mir-rikorrenti u minn ħuthom defunti b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur l-intimat Nazzareno

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 7 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.
[5] *A fol.* 14 tal-proċess.
[6] *A fol.* 22 tal-proċess.
[7] *A fol.* 23 tal-proċess.

Schembri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said tas-6 t'Awwissu, 1983. Ix-xhud qalet li Rosa Farrugia hija ommha, filwaqt li Nikola Magro jiġi z-ziju tagħha. Qalet li Annunziata Magro ġiet nieqsa fit-22 ta' Marzu, 2008 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tat-18 ta' Ottubru, 2001 fl-atti tan-Nutar Philip Said, fejn innominat bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti Rosa Farrugia. Ix-xhud spjegat li Carmela Magro ġiet nieqsa fit-26 ta' Mejju, 2014, u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tad-29 ta' Marzu, 2009 fl-atti tan-Nutar Philip Said, fejn Nikola Magro ġie nnominat eredi universali tagħha. Qalet ukoll li Joseph Michael Magro miet fit-3 t'April, 2005 f'Sydney, New South Wales, u dan innomina lil ħutu eredi universali tiegħu f'ishma indaqs bejniethom. Spjegat li għalhekk il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jappartjeni f'ishma indaqs lil Rosa Farrugia u lil Nikola Magro. Kompliet tgħid li l-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-6 t'Awwissu, 1983 fl-atti tan-Nutar Philip Said skadiet fil-5 ta' Lulju, 2000, iżda l-intimat Nazzareno Schembri baqa' jgħix fil-fond wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja b'titolu ta' kirja, u b'kera ta' €233 fis-sena. Qalet li din l-kera tista' tiġi riveduta darba kull ħmistax-il sena, iżda qatt aktar mid-doppju. Ix-xhud spjegat li ommha dejjem ħadet ħsieb tħallas it-taxxi dovuti fuq il-fond, minkejja li r-redditu minnu huwa wieħed irriżorju ferm. Qalet ukoll li ma kien hemm l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u huwa għalhekk li r-rikorrenti qegħdin jippretendu likwidazzjoni u ħlas ta' danni mingħand l-intimat Avukat tal-Istat.

10. Waqt l-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2023, xehed l-intimat **Nazzareno Schembri**[8], li ppreżenta kopja tal-ktieb tal-irċevuti tal-kera li tħallset minnu tul is-snin. L-intimat Schembri kkonferma li huwa ilu jgħix fil-fond minn Awwissu tal-1983, u fil-preżent iħallas kera fl-ammont ta' €233 lil Rosa Farrugia.

[8] *A fol.* 45 tal-proċess.

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea**, fir-rapport tagħha[9] spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond fil-31 ta' Mejju, 2023, fil-preżenza ta' Catherine Farrugia bint ir-rikorrenti, u Nazzareno Schembri. Spjegat li l-fond jikkonsisti f'dar fuq sular wieħed, bl-arja tagħha, li nbniet fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin. Qalet li l-fond għandu kejl intern ta' madwar 67 metru kwadru, u l-istruttura hija magħmula minn ħitan tal-ġebel, b'soqfa tax-xorok tal-ġebel u bi travi tal-ħadid u konkos rinfurzat. Qalet li l-finituri, li huma fi stat medjokri, jikkonsistu f'madum tas-siment antik iddisinjat, madum terrazzo, u madum taċ-ċeramika, u s-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Qalet ukoll li l-fond jidher fir-ritratti meħuda mill-ajru fl-1967 u fis-*survey sheets* tal-1968, u għalhekk il-fond mhux meqjus li huwa illegali, minkejja li hemm strutturi fuq wara tal-fond li ma jirriżultawx mir-ritratti meħuda mill-ajru, u li ma nstabx permess ta' żvilupp għalihom. Il-Perit Caruana Galea spjegat li l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, u jifforma parti miż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni, b'limitazzjoni ta' għoli li ma jistax jeċċedi żewġ sulari 'l fuq mil-livell tat-triq. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stmat il-valur lokatizju annwali tal-fond fis-sena 2018 fis-somma ta' €6,672 jew €556 fix-xahar, u qalet li din ir-rata ta' kera hija tal-fond kollu sabiex jinkera fl-istat li hu mingħajr il-ħtieġa ta' infiq fuq miljoramenti. Il-valur tal-fond fis-suq miftuħ ġie stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fis-somma ta' €230,000.

12. L-intimat **Nazzareno Schembri** fl-*affidavit* tiegħu[10] qal li huwa żżewweġ fid-29 ta' Jannar, 1978, iżda martu mietet fl-4 ta' Lulju, 1996. Qal li huwa u martu kellhom żewġt itfal, u fil-preżent fil-fond huwa jgħix flimkien ma' ibnu. Qal li l-fond inkera lilu u lil martu fl-1983, u meta daħlu fil-fond, la kien hemm

[9] *A fol.* 59 tal-proċess.
[10] *A fol.* 79 tal-proċess.

servizz tad-dawl, ilma u drenaġġ, u lanqas ma kien hemm madum u aperturi, u kienu hu u martu, li mill-mezzi limitati tagħhom ħadu ħsieb il-fond u ħadu ħsieb jagħmlu manutenzjoni tiegħu b'mod regolari. Qal li fost ix-xogħlijiet li saru minnu fil-fond, kien hemm it-tqegħid ta' tliet ħitan diviżorji, il-madum tal-art tal-kċina, il-madum tal-kamra tal-banju, u saqaf tal-konkos fuq il-kamra tal-banju. Żied jgħid li tul is-snin il-kamra tal-banju nbidlet darbtejn, u huwa dejjem ħa ħsieb jagħmel il-manutenzjoni tal-fond b'mod regolari. Qal ukoll li huwa kien xtara l-għamara kollha tal-fond. L-intimat Schembri qal li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera, sakemm fl-2023 infurmawh li ma kinux ser jaċċettawha aktar, u kien għalhekk li beda jiddepożitaha taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal li b'kollox huwa ħallas madwar €7,700 f'kera lis-sidien, u madwar €14,000 oħra f'manutenzjoni tal-fond. Qal ukoll li huwa m'għandux il-kapital meħtieġ biex ikun jista' jixtri fond alternattiv jekk jintalab jivvaka mill-fond.

Konsiderazzjonijiet legali

13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabel xejn tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati. L-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu qal li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-atti jirriżulta li l-fond kien ingħata mir-rikorrenti u minn ħuthom defunti lill-intimat Schembri b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti huma ż-żewġ aħwa li għadhom ħajjin minn fost l-aħwa kollha li kienu dehru fuq l-imsemmi kuntratt ta' enfitewsi temporanja, u r-rikorrenti wirtu lil ħuthom meta dawn ġew neqsin. Jirriżulta wkoll li tul is-snin kien dejjem Nikola Magro li aċċetta l-ħlas tal-kera dovut mingħand l-inkwilin għan-nom ta' ħutu. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-kawża odjerna ġiet proposta mis-sidien tal-fond. Mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li huwa l-Kap. 158 tal-

Liġijiet ta' Malta li jirregola r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, għaliex il-fond kien suġġett għal enfitewsi temporanja li skadiet, u l-inkwilin ingħata d-dritt li jibqa' jabita fil-fond b'titolu ta' kera ladarba kien ċittadin Malti li qiegħed jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

14. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba f'dak li jipprovdu l-artikoli 12(2) u 12A tal-Kap. 158, għaliex dawn iż-żewġ artikoli tal-liġi ma japplikawx simultanjament. Fil-fatt l-artikolu 12A jipprovdi li d-dispożizzjonijiet tiegħu huma maħsuba biex jirregolaw fondi li t-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika tagħhom ma taqax taħt l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, u dan għaliex l-artikolu 12A tal-Kap. 158 huwa maħsub biex jirregola sitwazzjonijiet fejn fond ikun irregolat minn aktar minn konċessjoni enfitewtika waħda. Il-Qorti tqis li huwa ċar li l-każ odjern huwa regolat bl-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, u l-lanjanza tar-rikorrenti hija li d-drittijiet fundamentali tagħhom sfaw miksura meta huma kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimatSchembri bħala inkwilin tagħhom fi tmiem l-enfitewsi temporanja.

15. Ir-rikorrenti jgħidu li fil-każ odjern ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'], u dan għaliex huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni forzata ta' sidien/inkwilini mal-intimat Schembri, u kellhom jaċċettaw kera li hija irriżorja meta mqabbla mal-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Qorti ma tistax issib ksur taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex il-liġi impunjata daħlet fis-seħħ fl-4 t'April, 1954, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi illi:

"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 u li ma:

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

16. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li sofrew minn ksur tal-jeddijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, proprju minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Għaldaqstant il-Qorti sejra tillimita ruħha għal stħarriġ dwar jekk fil-każ odjern hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [hawnhekk '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."

18. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali 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.[11]

19. 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. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdu miżuri permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fi żmien meta l-Istat Malti kien qiegħed jiffaċċja diversi sfidi fil-qasam tal-akkomodazzjoni minn persuni li kienu jokkupaw fondi b'titolu ta' enfitewsi temporanja li kien wasal biex jiskadi, il-leġislatur Malti ried jassigura li ma jkunx hemm 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.

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[12], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

---

[11] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[12] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

"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".[13]

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

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[14]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €4,696 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2000, sas-sena 2018, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tela' għal €6,672, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-

[13] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.
[14] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

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 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-enfitewsi temporanja fis-sena 2000, sas-sena 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII. Il-komputazzjoni tat-telf attwali soffert mir-rikorrenti għalhekk ma tinkludix il-perijodu ta' żmien li matulu kienet fis-seħħ il-konċessjoni enfitewtika. Il-Qorti tqis ukoll li r-rikorrenti għadhom sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar jekk huma għadx ikunu jistgħu jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta** [15], 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 tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. 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.

23. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[16]:

> *"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*

[15] App. 50570/13, 30.01.2018.
[16] 26.09.2006.

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."*

24. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, l-artikolu 12(2) 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' kirja, liema kirja tibqa' tiġġedded u tiġi riveduta kull ħmistax-il sena skont il-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

pussess ta’ ħwejjiġhom lura. 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 is-sena 2000, jiġifieri mis-sena meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja, sas-sena 2018 meta ddaħħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, li ta jeddijiet u rimedji ġodda lis-sidien, ir-rikorrenti bħala sidien ġarrbu ksur għad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. 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, li jiftħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex issir 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, jinħoloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għaldaqstant tqis li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ir-

rikorrenti ma jistgħux jibqgħu 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 tirrileva 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 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**[17]:

> *"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali 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."*

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], 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*

[17] 30.10.2019.
[18] 29.04.2016.

perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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."

28. 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."

29. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li l-intimat Schembri kien tenut iħallas li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet prevalenti fis-suq miftuħ bejn il-5 ta' Lulju, 2000 u l-1 ta' Awwissu, 2018 huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mis-sidien fis-somma ta' ċirka €4,194[20], fejn id-dħul tal-imsemmija sidien kien ikun saħansitra ta' madwar €107,675[21]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-

[19] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.
[20] Il-kera mħallsa mill-inkwilin Schembri bejn is-sena 2000 u s-sena 2018 dejjem kienet ta' €233 fis-sena, minkejja li dan l-ammont seta' jiġi rivedut wara ħmistax (15)-il sena. Mill-kopji tal-irċevuti tal-kera esebiti jirriżulta li dan l-ammont qatt ma ġie awmentat kif tistipula l-liġi.
[21] Il-PeritTekniku Ġudizzjarju tat rendikont, sena b'sena, ta' kemm kellu jkun il-valur lokatizju tal-fond li kieku kellu jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà: €4,696 fis-sena 2000; €4,834 fis-sena 2001; €4,940 fis-sena 2002; €5,004 fis-sena 2003; €5,052 fis-sena 2004; €5,137 fis-sena 2005; €5,235 fis-sena 2006; €5,380 fis-sena 2007; €5,531 fis-sena 2008; €5,756 fis-sena 2009; €5,844 fis-sena 2010; €5,996 fis-sena 2011; €6,065 fis-sena 2012; €6,085 fis-sena 2013; €6,102 fis-sena 2014; €6,255 fis-sena 2015; €6,530 fis-sena 2016; €6,561 fis-sena 2017; u €6,672 fis-sena 2018, total ta' €107.675.

ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond bħar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

31. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-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.

32. Il-Qorti f'dan il-każ sejra tikkonsidra li r-rikorrenti ilhom sidien tal-fond f'ishma ugwali bejniethom għaż-żmien kollu li qiegħed jiġi kkunsidrat għall-fini tal-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jingħatalhom, u dan ladarba jirriżulta li l-ko-proprjetarji l-oħra tal-fond ġew nieqsa wara l-2000, iżda kull wieħed minnhom ħalla lir-rikorrenti bħala eredi universali tagħhom. Mit-testmenti esebiti jirriżulta

li Annunziata Magro ħalliet lil Rosa Farrugia bħala eredi universali tagħha, filwaqt li Carmela Magro ħalliet bħala eredi universali tagħha lir-rikorrent Nikola Magro. Ħu r-rikorrenti l-ieħor li kien jgħix barra minn Malta, Joseph Michael Magro, ħalla bħala eredi universali tiegħu lil ħutu kollha f'ishma ugwali, u għalhekk il-Qorti sejra tikkomputa t-telf tar-rikorrenti fuq l-imsemmi perijodu ta' żmien, għaliex is-sehem ta' ħut ir-rikorrrenti li ġew nieqsa, seta' potenzjalment jifforma parti mill-patrimonju tar-rikorrenti. Dan anki b'ħarsien għal dak deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf u ħames mitt Euro (€34,500)[22], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef u erba' mitt Euro (€5,400)[23], 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.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-ewwel, it-tielet, il-ħames, u s-sitt eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu. Tilqa' it-tieni, ir-raba', u s-seba' eċċezzjoni tiegħu;**

[22] €107,675 - €4,194 = €103,481/3 = €34,493.
[23] €300 x 18.

2) Tiċħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, il-ħdax, u l-għoxrin eċċezzjoni mqajjma mill-intimat Nazzareno Schembri fir-risposta tiegħu. Tilqa' is-sottomissjonijiet l-oħra mqajma minnu in kwantu dawn jirrappreżentaw konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt li ddeċidiet dwarhom il-Qorti f'din is-sentenza;

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

4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li bl-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat Nazzareno Schembri mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li wasslet biex ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-pussess tal-fond, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

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' disgħa u tletin elf, u disa' mitt Euro (€39,900), 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