MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 384/2023 LM

David Galea (K.I. nru. 163468(M)), Anthony Galea (K.I. nru. 93233(M)), Joseph Galea (K.I. nru. 230164(M)), Gordon Galea (K.I. nru. 71378(M))

vs.

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fl-24 ta' Lulju, 2023, mir-rikorrenti **David Galea (K.I. nru. 163468(M)), Anthony Galea (K.I. nru. 93233(M)), Joseph Galea (K.I. nru. 230164(M))** u **Gordon Galea (K.I. nru 71378(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i Illi r-rikorrenti David Galea huwa proprjetarju tal-fond ***107/1, Bormla Wharf, Bormla****, liema proprjetà huwa akkwista* per via di donazione *mill-antekawża tiegħu ossia l-ġenituri tiegħu Orade Laura Galea, illum mejta, u r-rikorrenti l-*

*ieħor missieru Anthony Galea, u dan skont kuntratt ta' donazzjoni tas-6 ta' Settembru, 2012, dokument hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument A**'.*

ii *Illi Orade Galea, omm r-rikorrenti David Galea, Joseph Galea u Gordon Galea, mietet fit-22 ta' Awwissu 2022 kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji u ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument B'**.*

iii *Illi skont l-aħħar testament tal-istess Orade Galea, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza ta' 22 ta' Awwissu tas-sena 1990, hija ħalliet bħala eredi universali lir-rikorrenti David Galea, Joseph Galea u Gordon Galea, u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument C'**.*

iv *Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri mis-sena 1985 lil Peter Gauci, li okkupa l-fond minn dak iż-żmien sa Ġunju 2021, meta s-sidien u l-inkwilin laħqu transazzjoni sabiex jitterminaw il-kirja odjerna u jidħlu fi ftehim ieħor.*

v *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument D'.***

vi *Illi dan il-fond ġie mikri lill-inwkilin Peter Gauci b'kera miżera fis-sena ta' Lm25, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Illi fis-sena 2008 il-kera kienet fl-ammont ta' **€128.15ċ** fis-sena. Illi fl-aħħar snin l-kera kienet fl-ammont ta' **circa €200,** u dan kif jirriżulta minn estratt tal-ktieb tal-kera li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument E'**.*

vii *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kienitx tirrifletti l-valur tas-suq tal-istess fond.*

viii *Illi l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

ix *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom* 'landlord/tenant relationship' *u fil-verità l-aġir huwa esporprjazzjoni* de facto *u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża **"Fleri Soler et vs Malta" deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016.***

x *Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proprozjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tiegħu*

joħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.

xi *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

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

xiii *Illi susssegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern* ***Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru 2019*** *mhux talli iddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

xiv *Illi fil-każ* de quo *ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance *jew a* reasonable relation of proportionality.

xv *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

xvi *Illi huma għandhom jirċievu d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali* ***Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES VS DIMECH MARIA STELLA ET****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

xvii *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien, sas-sena 2021 meta l-kirja ġiet effetivament terminata, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin ta' dak iż-żmien Peter Gauci għall-fond* ***107/1, Bormla Wharf, Bormla****, dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni 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 għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-31 ta' Awwissu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Ir-rikorrenti jeħtiġilhom jġibu prova li kienet teżisti kirja bejnhom, jew l-antekawża tagħhom, u bejn Peter Gauci tul il-perijodu kollu li għalih qed jippretendi li seħħitilhom leżjoni tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u li tali kirja kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap. 69 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. Bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perijodu wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati.

4. Ukoll bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perijodu qabel it-30 t'April 1987 skont ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 jew qabel ma huma jew l-antekawża tagħhom kellhom titolu jirċievu kera fuq il-fond in kwistjoni.

5. 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-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-1 ta' Novembru, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Novembru, 2023, u ħalfu fil-11 ta' Diċembru 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

3. Jirriżulta li r-rikorrent David Galea huwa sid tal-proprjetà bin-numru 107/1, Bormla Wharf, Bormla, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li huwa kien akkwista permezz ta' att ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu Orade Laura Galea, illum mejta, u missieru r-rikorrent Anthony Galea, fis-6 ta' Settembru, 2012.[1] Ir-rikorrenti jirrilevaw li Orade Laura Galea mietet fit-22 ta' Awwissu, 2022[2], u skont l-aħħar testment tagħha tat-22 ta' Awwissu, 1990, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[3], hija ħalliet bħala eredi universali ta' ġidha lir-rikorrenti David Galea, Joseph Galea u Gordon Galea. Jgħidu li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lil ċertu Peter Gauci sa mis-sena 1985, u dan sas-sena 2021, meta huma għamlu ftehim miegħu sabiex tiġi tterminata l-kirja. Jispjegaw li l-kera kienet oriġinarjament fl-ammont miżeru ta' Lm25 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, imbagħad fis-sena 2008 din kienet titħallas fl-ammont ta' €128.15 fis-sena, u dan l-aħħar snin kienet ġiet awmentata għal €200 fis-sena, kif jirriżulta mill-estratt tal-ktieb tal-kera esebit mar-rikors tagħhom.[4] Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-imsemmi fond mhuwiex wieħed dekontrollat. Huma jissottomettu li l-Gvern kien arbitrarjament stabbilixxa l-kera pagabbli lilhom, liema kera kienet ftit, u ċertament ma kienitx tirrifletti l-valur tas-suq tal-fond. Jikkontendu li għalhekk l-intimat għandu jħallashom id-danni sofferti minnhom

[1] Kopja 'Dokument A' *a fol.* 8.
[2] Ara kopja ċertifikat tal-mewt *a fol.* 19.
[3] Ara kopja 'DOK C' *a fol.* 20.
[4] Ara kopja 'DOK E' *a fol.* 24.

minħabba dak li kien ġie mpost fuqhom permezz tar-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Ikomplu jgħidu li minkejja li huma dejjem baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ta' lokazzjoni, liema sitwazzjoni tirriżulta f'esproprijazzjoni *de facto* li wasslet għal preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont kif stabbilit mid-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea li huma jagħmlu riferiment għalihom. Ir-rikorrenti jirrilevaw li għalkemm l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħmel ċert li min m'għandux il-mezzi jkollu wkoll abitazzjoni diċenti, huwa għandu jaċċerta wkoll li jkun hemm proporzjon bejn il-piż fuq is-sid li kontra l-proprjetà tiegħu toħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali. In sostenn tal-argument tagħhom, huma jagħmlu għal darb'oħra riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea, ukoll dik tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), fl-ismijiet **Joseph Camilleri *vs.* L-Avukat Ġenerali et** tat-3 ta' Ottubru, 2019, fejn ġie ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilini. Ir-rikorrenti jsostnu li fil-każ odjern ma kienx hemm *'fair balance'* jew *'a reasonable relation of proportionality',* u fid-dawl tal-ġurisprudenza riferita, din il-Qorti għandha tiddeċiedi billi ssib ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li jagħmlu riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Mejju, 2021, fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut *vs.* Maria Stella Dimech et** (Rik. Nru. 161/2019), huma jiddikjaraw li qegħdin jippretendu li jirċievu danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji *ai termini* tal-liġi għas-sofferenzi tagħhom kollha matul iż-żmien sas-sena 2021 meta l-kirja spiċċat. Għalhekk jitolbu lil din

il-Qorti sabiex tiddikjara li l-fatti suesposti u l-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, kif ukoll ta' liġijiet oħra viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin ta' dak iż-żmien bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jgħidu li għal dan huma għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, billi tiddikjara wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti, filwaqt li tillikwida l-istess kumpens u danni pagabbli lilhom, u tordnalu iħallas dan il-kumpens u danni hekk likwidati flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-effetiv pagament, u l-ispejjeż.

4. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li tassew kienet teżisti kirja bejnhom/bejn l-antekawża tagħhom u Peter Gauci matul il-perijodu kollu li huma qiegħdin jikkontendu li kien hemm ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u anki li l-kirja kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali u huma proporzjonali; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġi milqugħa fir-rigward tal-perijodu wara t-28 ta' Mejju, 2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, għaliex dan ħoloq proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati; (d) it-talbiet tal-imsemmija rikorrenti wkoll ma jistgħux jintlaqgħu għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987, minħabba dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319, jew saħansitra qabel huma jew l-antekawża tagħhom ma kellhom titolu li permezz tiegħu kienu jirċievu kera fuq il-fond; (e) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

5. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) *affidavit* tar-rikorrent David Galea[5]; (b) kopja tal-att ta' donazzjoni magħmul mill-ġenituri tal-istess rikorrenti quddiem in-Nutar Victor John Bisazza fis-6 ta' Settembru, 2012, u li permezz tiegħu r-rikorrent David Galea akkwista l-fond[6]; (ċ) ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office* fit-18 ta' Lulju, 2023[7]; u (d) kopja ta' estratt minn reġistru fejn hemm elenkati l-kirjiet li tħallsu minn Peter Gauci.[8]

Permezz tal-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent David Galea spjega kif il-fond kien ippervjena lilu permezz ta' att ta' donazzjoni magħmul mill-ġenituri tiegħu, u qal ukoll li l-mejta ommu Oriade Laura Galea sussegwentement permezz tat-testment tagħha tat-22 ta' Awwissu, 1990, istitwiet lit-tliet uliedha jiġifieri lilu u lir-rikorrenti Joseph u Gordon aħwa Galea bħala l-eredi universali tal-ġid tagħha. Jirrileva li l-fond kien inkera lil ċertu Peter Gauci b'kera miżera ta' Lm25 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u fis-sena 2008 din kienet ġiet awmentata għal €128.15, u għal darb'oħra għal ċirka €200 f'dawn l-aħħar snin, iżda madankollu l-kera baqgħet miżera għall-aħħar meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond. Ir-rikorrent David Galea jikkontendi li għalhekk il-liġi naqset milli toħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tagħhom bħala sidien li qatt ma rċevew kera ġusta. Jgħid li dan filwaqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuqhom, u b'hekk huma għamlu dak li kien tenut jagħmel l-Istat permezz tas-servizzi soċjali. Huwa jikkontendi li b'hekk ir-rikorrenti sfaw vittmi ta' serqa kbira min-naħa tal-Istat, li rriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom,

---

[5] 'Dok. DG1' *a fol.* 6.
[6] *Supra.*
[7] *Supra.*
[8] *Supra*.

u anki dawk tal-antekawża tagħhom. Ir-rikorrent stqarr li skont dak li kien qalilhom l-avukat tagħhom, u kif kien ġie deċiż diversi drabi mill-Qorti Ewropea, huma għandhom dritt jirċievu danni pekunjarji u anki dawk non-pekunjarji, f'ammonti li kellhom jagħmlu tajjeb għat-telf tagħhom.

6. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ivan Giordano**, fir-rapport tiegħu ppreżentat fis-27 ta' Novembru, 2023, beda billi rrileva li huwa kien aċċeda fil-fond fl-20 ta' Novembru 2023. Spjega li l-fond jinsab f'żona kkunsidrata bħala żona residenzjali viċin ix-Xatt ta' Bormla u f'parti ċentrali. Qal li jidher li dan kien ġie mibni qabel l-1967, kif irriżulta mill-anness *archive sheet F2.* Minn hawnhekk il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, li qal jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular aċċessibbli minn taraġ komuni fejn ma kienx hemm *lift.* Huwa kompla billi spjega kif inhu mqassam il-fond, filwaqt li ndika l-kejl tal-kmamar u l-andamenti tiegħu. Iddikjara li l-finituri għandhom bżonn manutenzjoni ġenerali, b'dana li ma osservax li kien hemm xi kwistjoni strutturali notevoli. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li minn dak li huwa nnota waqt l-aċċess, il-fond huwa konformi mal-liġi sanitarja. Spjega wkoll li ma sabx xi permessi relatati mal-fond fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, iżda peress li dan inbena qabel l-1967, huwa għandu jiġi kkunsidrat bħala *legally established.* Huwa żied jgħid li l-fond jinsab f' *Urban Conservation Area,* u viċin bini skedat, fejn skont iċ-ċirkulari 3/20 tal-Awtorità tal-Ippjanar, kull żvilupp għandu jirrispetta dan il-bini skedat. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega kif wasal għall-valur tal-fond. Qal li huwa ikkunsidra l-fond bħala wieħed vakanti u eskluż minn kull għamara u applika l-metodu komparattiv jew *comparison method,* li spjega li jfisser li wieħed jagħmel użu mill-valur ta' assi komparabbli mibjugħa riċentement fiż-żona jew fil-viċinanzi b'potenzjal simili. Għalhekk, wara li kkunsidra l-fatturi kollha rilevanti ndikati fir-rapport tiegħu, u l-potenzjal tal-fond, qal li fl-opinjoni tiegħu l-valur fis-

sena 2021 kien ta' Eur220,000.00 u l-valur lokatizju Euro 6,600.00 fis-sena, jew Euro 550.00 fix-xahar, li wkoll ġie kkalkolat permezz tal-metodu komparattiv b'rendiment ta' ċirka 3% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq miftuħ, perċentwali li qal li huwa wieħed reali, tenut kont tal-fatt li l-fond inkera mingħajr għamara/benefikati moderni, fejn ir-rendiment ta' din it-tip ta' proprjetà huwa ta' bejn 3% u 3.5%. Fl-aħħarnett elenka l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin, u dan qal wasal għalihom permezz tal-metodu komparattiv ta' kirjiet ta' proprjetajiet simili fl-inħawi, u l-*Property Prices Index (based on Advertised Prices)* maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta.

7. Waqt l-udjenza tal-21 ta' Frar, 2024, xehed bil-Malti bil-ġurament **Peter Gauci**, prodott mir-rikorrenti. Ikkonferma li huwa kien għex fil-fond in kwistjoni sa mill-1958, u kien iħallas kera lil omm ir-rikorrent David Galea, u sussegwentement lill-istess rikorrenti, fejn il-kera kienet ta' €200 fis-sena. Irrileva li xi tliet snin ilu, l-istess rikorrent David Galea kien qallu sabiex iħallas €1,500 fis-sena, u li dan kellu jiżdied sussegwentement bi tliet mitt Euro. Spjega li kuntratt ma kienx sar, u kollox sar bil-kliem. Irrileva wkoll li għall-ewwel meta ħa l-fond, huwa kien ħallas Lm27 u mbagħad dan żdied b'Lira u sussegwentement €200. Filwaqt li spjega li r-rikorrenti ma kienux sabu l-kotba tal-kera, qal li huwa ma kellux ktieb tal-kera xhieda ta' dak li kien iħallas, iżda llum kellu wieħed ġdid. In kontro-eżami x-xhud spjega li l-ewwel sena wara l-ftehim verbali, huwa beda jħallas €1,500, u kull sena għal tliet snin konsekuttivi l-kera baqgħet togħla b'€300 fis-sena. Irrileva li huwa kien applika, iżda s-sid ma kienx irreġistra l-ftehim, u allura l-applikazzjoni tiegħu ma ġietx milqugħa. Ikkonferma li bħalissa huwa qiegħed iħallas €600 kull tliet xhur.

Konsiderazzjonijiet legali

8. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, huwa jsostni li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tal-allegata kirja bejnhom jew l-antekawża tagħhom, u l-inkwilin Peter Gauci, matul iż-żmien kollu li huma qegħdin jgħidu li seħħ ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u anki li din il-kirja kienet regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti wara li kkunsidrat ix-xhieda ta' Peter Gauci, tgħid li m'għandux ikun hemm dubju dwar l-eżistenza tal-allegata kirja. Imbagħad meħud ukoll in konsiderazzjoni li skont iċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office,* il-fond mhuwiex wieħed dekontrollat, tikkunsidra li huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li huma applikabbli għall-imsemmija kirja. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

9. Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti dwar ksur b'riferiment għaż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987 jew qabel ma l-antekawża tagħhom kellhom titolu jirċievu kera fuq il-fond in kwistjoni. Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi l-imsemmi artikolu, u għaldaqstant filwaqt li tiddikjara li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, tikkunsidra li għandha tiġi milqugħa.

10. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimat l-Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li l-fatti kif dikjarati minnhom, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, dawk tal-

Att X tal-2009, u dawk tal-liġijiet l-oħra viġenti, taw id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin Peter Gauci. B'hekk jikkontendu li kienu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

11. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent David Galea permezz ta' att ta' donazzjoni magħmul mill-ġenituri tiegħu fis-6 ta' Settembru, 2012. Jirriżulta wkoll mill-istess att ta' donazzjoni, li l-imsemmi fond kien inbena fuq sit li kien inxtara minn ommu Orade Galea meta hija kienet għadha xebba, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tas-7 ta' April, 1954. Sussegwentement, fl-1958 il-fond inkera lil ċertu Peter Gauci, u dan kif jirriżulta mix-xhieda tiegħu stess[9], u għalhekk il-kirja hija regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995. Il-Qorti tgħid li hawnhekk l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali għandu jiġi applikat għall-każ odjern, sabiex b'hekk hija għandha tikkunsidra wkoll l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tar-rikorrenti, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

12. Din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

[9] *A fol.* 57.

13. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[10]

14. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu, tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

15. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[11], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

[10] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[11] App. 8793/79, deċiża fil-21 ta' Frar, 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".*[12]

16. 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 ta' 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)."*[13]

17. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €593.85 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €6,600.00 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69

---

[12] 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**, deċiża fit-30.11.2001.

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

permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u minkejja l-awmenti minimi *ai termini* tal-emendi leġislattivi li ddaħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; 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 kif allegat fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilin ma kienx f'qagħda finanzjarja li jwettaq l-obbligi tiegħu tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta huma kienu ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar *v.* Malta**[14] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża, ġew kostretti li jġorru waħedhom

[14] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest, il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Barra minn hekk, huma ma setgħux basru li s-suq lokatizzju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin, ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

18. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[15]:

> "*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*

[15] 26.09.2006.

> *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. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see,* mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (*ibid *and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[16]

20. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti għal kull perijodu wara t-28 ta' Mejju, 2021, stante li l-imsemmija emendi leġislattivi ħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti qegħdin jillimitaw il-pretensjonijiet tagħhom għal dak il-perijodu li jagħlaq mad-data li fiha ntemmet il-kirja in

[16] Cassar v. Malta, *Supra.*

kwistjoni fl-2021, u għalhekk huma jagħmluha ċara li t-talbiet tagħhom ma jolqtux il-perijodu sussegwenti.[17] Għaldaqstant il-Qorti tqies li għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

21. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat diversi snin.

22. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *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 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**[19], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

---

[17] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.2021.
[18] 29.04.2016.
[19] 27.06.2019.

"... 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**[20] il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi,

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

25. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-aħħar ta' Ġunju tas-sena 2021, meta skont ir-rikorrent David Galea, ir-rikorrenti għamlu ftehim mal-inkwilin sabiex tintemm il-kirja in kwistjoni, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom kien ikun komplessivament ta' madwar <u>€88,490.35</u>, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 42:

Sena	€
01.05.87 sa 31.12.87	593.85/12x8=395.90
1988-1991	593.85x4=2,375.40

[20] 30.09.2016.

1992-1996	976.79x5=4,883.95
1997-2001	1,740.61x5=8,703.05
2002-2006	2,313.99x5=11,569.95
2007-2011	3,747.44x5=18,737.20
2012-2016	3,532.42x5=17,662.10
2017-2020	5,215.70x4=20,862.80
01.01.21 sa 30.06.21	6600/12x6=3300
B'kollox	**88,490.35**

- huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepiet mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ċirka €5,047.12 kif ġej:

Sena	**€**
1987-1997	116.47(Lm50)x11=1,281.17
1998-2010	128.15(Lm55)x13=1,665.95
2011-2020	200x10=2,000
01.01.21 sa 30.06.21	200/2=100
B'kollox	**5,047.12**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li

għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

27. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Cauchi v. Malta**[21], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li għandu jkun suffiċjenti kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf ħames mija u sebgħa Euro u tmienja u erbgħin ċenteżmi (€44,507.48) wara li mis-somma ta' €88,490.35 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiet mis-sidien (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €26,547.10 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom; u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €12,388.65, stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) wkoll tnaqqis ta' €5,047.12 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti

[21] App.nru. 14013/19, 25.06.2021, §103-§105.

tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat. L-imgħax għandhom jitħallsu mid-data ta' din is-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur kif mitlub mir-rikorrenti.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti għajr fir-rigward tad-data minn meta għandhom jiddekorru l-imgħaxijiet, u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti, u permezz tal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-inkwilin Peter Gauci, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-ħdim tal-imsemmija disposizzjonijiet li ma tawx lok għal bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini fejn il-kera pagabbli skont l-istess disposizzjonijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens**

għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' ħamsin elf ħames mija sebgħa Euro u tmienja u erbgħin ċenteżmi (€50,507.48), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-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 kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur