MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 61/2023 LM

Joseph Philip Caruana (K.I. nru. 447637(M)) u
Rose konjuġi Caruana (K.I. nru. 829039(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat; u
John Grech (K.I. nru. 183250(M)) u Mary Assunta Grech (K.I. nru. 760249(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-8 ta' Frar, 2023, mir-rikorrenti **Joseph Philip (K.I. nru. 447637(M))** u **Rose (K.I. nru. 829039(M)) konjuġi Caruana** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi b'kuntratt tad-29 ta' Frar 1968 fl-Atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bħala **'DOK A'**, l-esponenti, flimkien ma' ħuthom, akkwistaw il-fond **5, Campis Street, Ħaż-Żebbuġ**, li hu mikri lill-*

John u Mary Assunta Konjugi Grech (K.I. 183250(M)) u (K.I. 760249(M)) rispettivament, versu l-kera ta' ***Lm80 fis-sena mill-1987.***

2. *Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' April 2022 fl-Atti tan-Nutar Carmel Martinelli, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-konjuġi Joseph Philip u Rose Caruana, kif jirriżulta minn '**DOK B**' hawn anness.*

3. *Illi l-kirja ma saritx bil-miktub imma b'sempliċi riċevuta skont kopji fotostatiċi tal-ktieb tal-irċevuti hawn anness u mmarkat bħala* ***'DOK C'****.*

4. *Illi l-konjuġi Grech huma ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u għalhekk ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma kienu protetti fil-lokazzjoni tagħhom* stante *li kellhom dritt iġeddu l-kirja minn sena għal sena, u dan bl-istess kundizzjonijiet, u kull 15 il-sena l-kera togħla skont ir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħat qatt taqbeż id-doppju tal-kera oriġinali.*

5. *Illi l-kirja kienet għal sena u ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-inkwilini Grech baqgħu jġeddu l-kirja kull sena sal-ġurnata ta' llum, u* ai termini *tal-Att X tal-2009, huma qegħdin iħallsu l-kera irriżorja ta' €185 fis-sena pagabbli bil-quddiem.*

6. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt tal-użu tal-proprjetà tagħhom u għalhekk gew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien* stante *li ma setgħux jitterminaw il-kirja ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi kif imsemmi, l-fond in kwistjoni kien fond dekontrollat skont ċertifikat ta' dekontroll hawn anness u mmarkat bħala 'DOK D'.*

8. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skont il-Liġi huma miżeri għall-aħħar meta pparagunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

9. *Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.*

10. *Illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom oltre li l-istess liġi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini.*

11. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ieħor ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum.*

12. *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.*

13. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra 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'**'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96)**, u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż* inter alia *f'**'Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010**, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14. *Illi r-reġolamenti 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.*

15. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni prekunjarji u non-pekunjarji mingħand l-Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew tul iż-żmien, ossia mill-1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.*

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

*(I) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suespost u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Art 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 5, Campis Street, Ħaż-Żebbug, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Grech tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

(III) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens ta' danni pekunjarji mill-1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non pekunjarji, oltre l-imgħax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.*

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati* ai termini *tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat 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 fit-8 ta' Marzu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:-

1. *Illi preliminarjament għad irid jiġi stabbilit b'liema titolu qiegħed jiġi okkupat il-fond de quo, għad li ma hux ċar mir-rikors promotur. Dan huwa importanti sabiex wieħed jikkontrolla jekk dina il-kawża saritx sew u/jew jekk il-Liġi applikabbli hija tassew il-Kap. 158 in eżami;*
2. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kawża hija intempestiva stante li ma jirriżultax li r-rikorrenti eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-Liġi sabiex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom u għaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tieħu iżjed konjizzjoni ta' dina il-kawża ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi, fil-mertu, ir-rikorrenti ma jistgħux jillanjaw minn leżjoni, hi x'inhi, li huma l-kawża tagħha, u dan in segwitu għall-massima* volenti non fit iniuria. *Filwaqt*

illi għad irid jiġi stabilit meta l-intimati l-oħra okkupaw il-fond de quo, u b'liema titolu, l-esponenti jieħu nota tal-fatt illi r-rikorrenti, ma oħrajn akkwistaw il-fond de quo permezz ta' kompravendità fis-sena 1968, u kien fis-sena 2022 li saret id-diviżjoni favur ir-rikorrenti, li għażlu huma, xjentement li jieħdu din il-proprjetà;

4. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-każ de quo, u dan ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta;*
5. *Illi l-Artikolu 5(1) tal-Kap. 158 jipprovdi li fondi dekontrollati, bħal ma jidher li huwa l-fond de quo, ma humiex sottoposti għall-Ordinanzi li jirregolaw il-Kirjiet l-antiki, u għaldaqstant ma tistax tinsab leżjoni ta' kwalunkwe dritt fundamentali;*
6. *Illi f'każ ta' applikabilità tal-Artikolu 5(2) tal-Kap. 158, it-talbiet li jsiru lill Bord għar-ripreża tal-fond huma l-istess kundizzjonijiet applikabbli f'kull kirja oħra, anke dik moderna – bħal ħsara fil-proprjetà u jew nuqqas ta' ħlas tal-kera, per eżempju, u għaldaqstant ma tistax tirriżulta leżjoni;*
7. *Illi f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*
8. *Illi, għall-iskop tal-ewwel talba, huwa inutli li jsir eżami jekk tabilħaqq hemmx leżjoni sal-ġurnata tal-lum, meta wieħed jikkunsidra li t-tielet talba, ċioe' dik tal-kumpens, hija limitata sa l-introduzzjoni tal-emendi tas-sena 2018;*
9. *Illi, għall-iskop tat-tieni talba, hija Liġi li tista' tinsab leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, hekk kif indikaw fl-ewwel talba, u mhux il-lokazzjoni per se. Kwindi t-tieni talba għandha tiġi miċħuda;*
10. *Illi ma hemm ebda kumpens x'jitħallas lir-rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

3. L-intimati **John Grech (K.I. nru. 183250(M))** u **Mary Assunta Grech (K.I. nru. 760249(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Grech], baqgħu kontumaċi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Mejju, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fil-5 ta' Ġunju, 2023, u ħalfu fid-9 ta' Ġunju, 2023.

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

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Marzu, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji uniċi tal-fond bin-numru 5, Campis Street, Ħaż-Żebbuġ, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], u dan wara kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' April, 2022, li sar quddiem in-Nutar Carmel Martinelli fejn il-fond ġie assenjat lill-imsemmija rikorrenti.[1] Għandu jiġi rrilevat ukoll li l-fond kien inxtara mill-ko-proprjetarji permezz ta' att notarili magħmul fid-29 ta' Frar, 1968, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut.[2] Skont ir-rikorrenti, il-fond huwa dekontrollat skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office*[3], u jirriżulta li beda jinkera lill-intimati Grech mill-1 ta' April, 1979[4], fejn illum titħallas kera ta' €187 fis-sena. Jirrilevaw li stante li l-imsemmija intimati Grech huma ċittadini ta' Malta, u jirrisjedu ordinarjament fil-fond, skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, huma protetti fil-kirja tagħhom billi jistgħu jġedduha minn sena għal sena bl-istess kundizzjonijiet, fejn l-awment fil-kera jsir kull ħmistax-il sena skont ir-rata ta' inflazzjoni, iżda li ma tistax taqbeż id-doppju tal-kera oriġinali. Ir-rikorrenti jikkontendu li b'hekk huma ġew

[1] Kopja 'DOK. B' *a fol.* 11.
[2] Kopja 'DOK. A' *a fol.* 6.
[3] 'Dok. D' *a fol.* 26.
[4] 'Dok. C' *a fol.* 25.

effettivament spussessati mid-dritt tal-użu tal-fond, filwaqt li ġiet imposta fuqhom relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Jikkontendu li b'hekk ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien, u dawk tal-intimati Grech bħala inkwilini, għaliex skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, ma jistgħux jitterminaw il-kirja, filwaqt li l-awmenti li huma ntitolati għalihom huma ftit tassew meta wieħed iqis partikolarment il-kera li l-fond jista' jġib fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti jikkontendu li huma għalhekk ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond, u dan mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-teħid tal-pussess tiegħu. Huma jgħidu li għalhekk hemm ksur tad-drittijiet tagħhom skont kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u anki mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Filwaqt li jagħmlu riferiment għad-diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-materja, jsostnu li għandhom jitħallsu danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji mill-intimat Avukat tal-Istat għall-ksur li huma sofrew mill-1987 sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ġaladarba l-leġislazzjoni b'mod inġust ma ħarsitx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex: (i) tiddikjara u tiddeċiedi li riżultat tal-fatti suesposti u dawk oħra li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-proċeduri odjerni, u anki riżultat tal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, ġew miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u li l-effetti ta' dan il-ksur għadu sallum jolqot id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom; (ii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja tal-fond tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (iii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa

responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti minnhom kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, sad-data tal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, riżultat tal-ħdim tad-disposizzjonijiet suriferiti b'konsegwenza tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-okkupazzjoni in kwistjoni; (iv) tillikwida l-kumpens u d-danni, oltre l-imgħax legali; u (v) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dawk id-danni u kumpens hekk likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament; (vi) bl-ispejjeż.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi s-segwenti: (a) għandu jiġi stabbilit taħt liema titolu qiegħed jiġi okkupat il-fond in kwistjoni sabiex jiġi asserit jekk il-kawża saritx sew u/jew jekk il-liġi applikabbli hijiex il-Kap. 158; (b) il-kawża hija intempestiva stante li r-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji tagħhom skont il-liġi; (ċ) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni li jaħtu għaliha huma stess; (d) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (e) ma tistax tinsab leżjoni ta' dritt fundamentali ġaladarba s-subartikolu 5(1) tal-Kap. 158 jipprovdi li fondi dekontrollati bħal dak odjern, mhumiex sottoposti għal-liġijiet li jirregolaw il-kirjiet l-antiki; (f) fl-eventwalità li huwa applikabbli s-subartikolu 5(2) tal-Kap. 158, ma tistax tirriżulta leżjoni ġaladarba t-talbiet li jsiru lill-Bord għat-teħid lura tal-fond huma taħt l-istess kundizzjonijiet applikabbli f'kull kirja oħra; (ġ) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (g) huwa inutli li jsir eżami jekk seħħitx leżjoni sal-ġurnata tallum, jekk skont it-tielet talba l-kumpens huwa mitlub sad-data tal-introduzzjoni tal-emendi leġislattivi tas-sena 2018; (għ) għal dak li jirrigwarda t-tieni talba, hija l-liġi li tista' tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u mhux il-lokazzjoni *per se*, u għalhekk għandha tiġi miċħuda; (ħ) m'hemm l-ebda kumpens dovut; (ħ) salv eċċezzjonijiet oħra.

Provi u riżultanzi

6. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) *affidavit* tar-rikorrent Joseph Philip Caruana[5]; (b) kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond tad-29 ta' Frar, 1968, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut[6]; (ċ) kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' April, 2022, fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli[7]; (d) kopja mill-ktieb tal-irċevuti[8]; (e) ċertifikat ta' dekontroll tal-fond[9]; (f) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[10]

Fl-imsemmi *affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Joseph Philip Caruana** spjega kif il-fond kien ġie għandu wara kuntratt ta' diviżjoni ma' ħutu, li sar fid-19 ta' April, 2022, fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli. Irrileva li minkejja li kienu ħadu ħsieb li jiddekontrollaw l-imsemmi fond, bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 huma ma setgħux jitterminaw il-kirja, u b'hekk jieħdu lura l-proprjetà tagħhom, ġaladarba bħala ċittadini Maltin ordinarjament residenti fil-fond, l-inkwilini kienu protetti fil-kirja tagħhom. Filfatt huma baqgħu jġeddu din il-kirja kull sena sallum, u skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, huma kienu qegħdin iħallsu kera ta' €185 fis-sena pagabbli bil-quddiem. Qal li filwaqt li huma ġew spussessati mid-dritt tal-użu tal-fond, huma ġew assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, sabiex b'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sid. Ir-rikorrent irrileva li anki l-awmenti huma miżeri meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Għalhekk qal li huma kienu qegħdin jippretendu li jirċievu d-danni li sofrew mill-1993 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ġaladarba l-fond huwa wieħed

[5] 'Dok. JPC' a *fol.* 4.
[6] *Supra.*
[7] *Supra.*
[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] 'Dok. E' *a fol.* 27.

dekontrollat. Irrileva wkoll li hemm proċeduri quddiem il-Bord fejn huma qegħdin jitolbu għal awment fil-kera ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq, sabiex b'hekk fl-aħħar huma jieħdu dak li jispetta lilhom.

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** ppreżenta r-rapport tiegħu fil-5 ta' Ġunju, 2023, u ħalfu fid-9 ta' Ġunju, 2023.[11] Wara li ddikjara li huwa kien għamel aċċess fil-fond fil-15 ta' Mejju, 2023, spjega li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar antika fil-qalba ta' Ħaż-Żebbuġ, aċċessibbli minn entrata b'bieb fuq Triq Campis. Huwa ddeskriva kif inhu mqassam il-fond, u rrileva li huwa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, anki l-finituri tiegħu għalkemm qodma. Qal li dan għandu kejl ta' madwar 62 m.k. u jinsab f'żona li skont is-*South Malta Local Plan* hija waħda residenzjali u ta' konservazzjoni urbana. Qal li ma kienux irriżultaw permessi fir-rigward tal-imsemmi fond, skont tfittxija fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan filwaqt li stqarr li l-fond inbena qabel l-1967 u għalhekk huwa meqjus bħala '*legally established'.* Żied jgħid li l-istess fond mhux konformi mal-liġijiet sanitarji. Imbagħad iddikjara li għall-fini tal-istima tiegħu, huwa addotta il-*comparison method,* u spjega kif taħdem din il-metodoloġija. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjara li fl-opinjoni tiegħu l-fond kellu valur fuq is-suq liberu ta' €120,000.00 fis-sena 2018, u dan filwaqt li elenka l-valuri lokatizji għas-snin bejn 1987 u 2018, it-tnejn inklużi.

8. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2023, xehdet bil-Malti bil-ġurament l-intimata **Maria Assunta Grech**, prodotta mir-rikorrenti. Ikkonfermat li ilha tgħix fil-fond in kwistjoni sa mis-sena 1979, flimkien mar-raġel tagħha. Magħhom illum kien għad baqa' tgħix waħda mit-tfal tagħhom. Ikkonfermat li

[11] *A fol.* 48.

l-kera titħallas fl-ammont ta' €187, u dan lit-tifla tar-rikorrent stante li huwa kien 'dawwar' il-fond għal fuqha.

Konsiderazzjonijiet legali

9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, huwa qiegħed jeċċepixxi li għandu qabel xejn jiġi stabbilit b'liema titolu l-fond huwa okkupat, għaliex dan mhuwiex ċar mir-rikors promotur, u dan sabiex jiġi stabbilit jekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 humiex tassew applikabbli. Il-Qorti tikkunsidra li jirriżulta b'mod ċar li l-imsemmija disposizzjonijiet huma applikabbli għall-każ odjern, u dan ġaladarba hemm prova permezz ta' ċertifikat maħruġ mil-*Land Valuation Office,* li jikkonferma li l-fond huwa wieħed dekontrollat. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata, u l-Qorti tiċħadha.

10. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, li l-proċeduri odjerni huma intempestivi, għaliex ir-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji tagħhom. Il-Qorti tikkunsidra li lment ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni, jista' skont l-istess Kostituzzjoni u l-Kap. 319, jitressaq biss quddiem qorti mogħnija b'setgħat kostituzzjonali jew konvenzjonali. Għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu xi rimedji oħra, li kellhom a disposizzjoni tagħhom, u b'hekk tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

11. L-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi wkoll permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern, u dan fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Il-

Qorti tikkunsidra li tassew l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[12], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 158 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. Għaldaqstant l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti safejn huma msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħux jiġu milqugħa.

12. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li minħabba l-fatti suesposti, u riżultat tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti f-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

13. Fil-każ odjern jirriżulta li fis-sena 1979 il-fond in kwistjoni kien ingħata b'titolu ta' kirja mir-rikorrent u ħutu lill-intimati Grech. Iżda permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ bl-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIII tal-1979, peress li l-imsemmija intimati Grech kienu ordinarjament residenti fil-fond, u kienu ċittadini ta' Malta, huma akkwistaw id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita *ai termini* tal-Kap. 158.

14. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

[12] Kost. 80/19LM.

> 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."

15. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[13]

16. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. 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 soċjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li 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.

---

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

17. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[14], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes 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".*[15]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the 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.*[16]

19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €373.00 mogħti mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, u dan kif awmentat skont is-suq għal €3,840.00 fis-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-

---

[14] App. 8793/79, 21.02.1986.

[15] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

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

indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sew 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. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti mingħajr dubju dejjem għexu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[17], 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 ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti 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.

20. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[18]:

> *"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).*

[17] App. 50570/13, 30.01.2018.
[18] 26.09.2006.

> *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."*

21. Il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid, kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord 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 ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

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

> *those of the owners (*ibid *and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).”*[19]

22. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, dan il-ksur huwa limitat għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-konfront tal-Istat, u mhuwiex estiż għar-relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin, li hija waħda privata. Għandu jingħad ukoll li min-naħa l-oħra ma jistax jintlaqa' l-argument tal-intimat Avukat tal-Istat, li l-leżjoni hija riżultat ta' azzjoni volontarja tar-rikorrenti u oħrajn, għaliex ċertament huma qatt ma setgħu bassru li s-suq lokatizju kien ser jara bidla tant qawwija, partikolarment f'dak li hija d-domanda u l-kera pagabbli. Il-Qorti issa 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.

23. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], 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 ....".*

[19] **Cassar v. Malta**, *Supra.*
[20] 29.04.2016.

24. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], 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."*

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], 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."*

26. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit minnhom, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-10 ta' April, 2018, meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi permezz tal-Att XXVII tal-2018, id-dħul kien ikun ta' madwar €38,697.00, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 53:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	373/12x8=249
1988-1991	373x4=1,492

[21] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

1992-1996	666x5=3,330
1997-2001	850x5=4,250
2002-2006	1,532x5=7,660
2007-2011	1,384x5=6,920
2012-2017	2,306x6=13,836
01.01.18 sa 31.03.18	625x5=3,125
B'kollox	**38,697**

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepit mir-rikorrenti fis-somma ta' ċirka €7,254.00, kif ġej:

Sena	**€**
01.04.79 sa 31.03.18	€186x39=7,254[22]
B'kollox	**7,254**

(b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih ir-rikorrenti għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

[22] Skond l-irċevuta esebita *a fol.* 25 u x-xhieda tal-intimata Grech waqt l-udjenza tat-22.11.23.

27. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.

28. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment ikkomputati. 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 l-kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

30. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[23], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju lir-rikorrenti fl-ammont ta' tliet elef sitt mija u erba' Euro (€3,604.00) wara li mis-somma ta' €38,697.00 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €11,609.00 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, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €5,417.60 stante li mhux neċessarjament

[23] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u wkoll tnaqqis ta' €7,254.00 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perjodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza, sabiex fl-aħħar l-ammont riżultanti ta' €14,416 ġie diviż f'erba', ġaladarba r-rikorrent sad-19 ta' April, 2022, kien iżomm il-fond bħala ko-proprjetarju ma' tliet ħutu oħra. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef Euro (€3,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandu ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>**Decide**</u>

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

1) **Tilqa' ir-raba', it-tmin u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti għajr it-tieni waħda, u limitatament għall-perijodu li beda jiddekorri fl-1 ta' Mejju, 1987, u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, u dan fir-rigward biss tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitt elef sitt mija u erba' Euro (€6,604.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, 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 kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur