MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
**(Sede Kostituzzjonali)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 395/2023 LM

**Emanuel Abela (K.I. nru. 0020553(M)) u**
**Theresa mart Alfonse Abela (K.I. nru. 310451(M)), aħwa Abela**

***vs.***

1. **L-Avukat tal-Istat; u**
2. **Dennis u Teresa sive Tessie konjuġi Mizzi**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-2 ta' Awwissu, 2023, mir-rikorrenti **Emanuel Abela (K.I. nru. 002053(M))** u **Theresa mart Alfonse Abela (K.I. nru. 310451(M)),** aħwa Abela [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

*"**Jesponu bir-rispett:***

1. *Illi b'kuntratt tas-sitta ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tmenin (06/10/1987) in atti Nutar Dottor Malcolm Mangion, Filippa mart Carmelo*

*Abela u oħrajn, l-antekawża tar-rikorrenti, kkonċedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil Dennis Mizzi u Tereża sive Tessie Barbara (in segwitu mart l-istess Dennis Mizzi) għal wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mit-tmienja u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tmenin (28/05/1987) il-fond numru sebgħa (7) ġià numru tlieta u tletin (33) bl-isem "Saint Mary", Sqaq Indiri' Dimech ġià Saint Charles Alley, Għaxaq, u dana versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħin lira maltin (Lm90), ekwivalenti għal mitejn u disa' euro u sebgħin ċenteżmi (€209.70c), pagabbli bil-quddiem [Ara Dok. "A" hawn unit];*

2. *Illi dan iċ-ċens temporanju skada fis-sebgħa u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (27/05/2008) u l-intimati Dennis u Tereża konjugi Mizzi baqgħu jokkupaw il-fond fuq imsemmi b'titolu ta' kera u beda jawmenta biss kull tlett (3) snin bl-ewwel żieda fis-sena 2013 peress illi l-kera kien jeċċedi s-somma ta' €185 fis-sena, sakemm laħaq massimu ta' kera ta' mitejn u tnejn u erbgħin euro (€240) fis-sena, dana bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009;*

3. *Illi dan il-fond kien proprjetà parafernali tal-omm l-esponenti, Filippa mart Carmelo Abela. Kien ippervjiena għandha in forza ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-tnejn ta' Awissu tas-sena elfejn u sebgħa (02/08/2007), in atti Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel. In segwitu dan l-istess fond għadda għand l-esponenti bil-mod segwenti:*

   *(i)* *Mis-suċċessjoni ta' Filippa mart Carmelo Abela, l-mamà tal-esponenti, li kienet ġiet nieqsa fid-disa' ta' Settembru tas-sena elfejn u tnax (09/09/2012). Skont l-aħħar testament tagħha, dak tas-sittax ta' Frar tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (16/02/1995), in atti Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, Filippa Abela kienet ħalliet l-użufrutt ġenerali tal-beni tagħha lil żewġha Carmelo Abela, missier l-esponenti, u nnominat u istitwit bħala eredi universali proprjetarji assoluti tagħha liż-żewġ uliedha, u ċjoe' l-esponenti Emanuel Abela u Theresa Abela.*

   *(ii)* *Emanuel Abela, żewġ Filippa Abela, kien ġie nieqes fis-sbatax ta' Frar tas-sena elf disa' mija u erbatax (17/02/2014) u avverat ruħha favur l-esponenti l-amalgamazzjoni tal-użufrutt man-*'nuda proprietas'.

4. *Illi l-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fis-27 ta' Mejju 2008 u l-intimati Dennis u Tereża sive Tessie konjuġi Mizzi baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u għalhekk kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979;*

5. *Illi fil-frattemp ġie* in vigore *l-Att X tal-2009 u l-intimati Mizzi esiġew illi għandhom japplikaw il-provvediment ta' dan l-Att u l-kera baqa' €209.70c u*

*beda jogħla kull tlett snin skont ir-rata ta' inflazzjoni fis-sena 2013, 2016 u 2019.*

6. *Illi l-Att XXIV tal-2021 ta dritt lill-esponenti biex jitolbu li l-kera jiġi rivedut għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar ta' abitazzjoni, ċjoè 7 "St. Mary", Sqaq Indri Dimech, Għaxaq, u l-esponenti ħadu proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera (Rikors Numru 713/2021NB) u b'sentenza ta' dan il-Bord mogħtija fis-27 ta' Marzu 2023, il-kera ġie awmentat għal €3,700 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mid-data tal-imsemmija sentenza;*

7. *Illi b'dan il-mod l-esponenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftiehma bejn l-antekawża tal-atturi u l-intimati konjuġi Mizzi. Għaldaqstant l-esponenti ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante li skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-liġi domestika għandhom ikunu suffiċjientement aċċessibbli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – Vide "Broniowski vs Poland" (GC) Applikazzjoni Nru 31443/96, 147, ECHR 2004-V; "Saliba vs Malta", Applikazzjoni Nru 4251/02, 31, 8 ta' Novembru, 2005; "Amato Gauci -vs- Malta", Applikazzjoni Nru 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru 2009; u aktar riċenti "Cauchi -vs- Malta", Applikazzjoni Nru 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021;*

8. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità ta' teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

9. *Illi għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti d-drittijiet tagħhom ġew miksura skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, ċjoe' tal-fond numru 7 "Saint Mary", Sqaq Indri' Dimech, Għaxaq.*

10. *Illi r-rikorrenti għandhom dritt jirċievu sia danni pekunjarji u kif ukoll danni non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif deċiż fil-kawża "Albert Cassar -vs- Malta", mogħtija mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;*

*Għaldaqstant jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex dina l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, u prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-*

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Dennis u Tereża sive Tessie konjuġi Mizzi u jrenduha mpossibbli li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftiehim espress skont kuntratt tas-6 ta' Ottubru 1987 (Ara Dok. "A" hawn unit);*
2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom numru 7 "St. Mary", Sqaq Indri' Dimech, Għaxaq, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*
3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-liġijiet viġenti fosthom bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti tal-kera li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*
4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*
5. *Tikkundanna lill-intimat l-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

*Bl-ispejjeż, u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati minn issa nġunti biex jidhru personalment għas-subizzjoni"*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Settembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

*"Jesponi bir-rispett:-*

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu li għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3. *Illi t-talbiet mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

4. *Illi fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Illi stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar dekontrollata bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;*

6. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li illum, bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles, bħalma jidher li fil-fatt għamlu;*

7. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex*

*ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhix mistħoqqa;*

9. *Illi rigward il-perijodu rilevanti għall-fini ta' leżjoni u kumpens, jekk ikun il-każ, l-esponent jirrimarka illi kwalunkwe kumpens li jista' jingħata huwa biss sad-data tal-Att XXVII tal-2018;*

10. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."*

3. L-intimati **Dennis** u **Teresa sive Tessie konjuġi Mizzi (K.I. nru. 16456(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Mizzi'], wieġbu fid-9 ta' Ottubru, 2023, fejn eċċepew is-segwenti:

*"Jesponi bir-rispett:*

*1. Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li jressqu provi li huma ma kellhomx rimedju effettivi u ordinarji alternattivi biex jottjenu rimedji għal-lanjanzi epurati minnha f'din il-proċedura.*

*2. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita is-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;*

*3. Illi l-intimati ma għandhomx jirrispondu dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan għaliex, qua ċittadini huma ma humiex l-awturi ta' dawn il-liġijiet iżda qegħdin sempliċiment jipprevalixxu ruħhom mill-provedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament validi.*

*4. Illi t-talbiet l-oħra kollha ma għandhomx jiġu akkolti la fil-mertu u anqas fid-dritt, għar-raġunijiet li ser jiġu mogħtija waqt is-smigħ tal-każ;*

*5. Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera dovuta, fl-ammont dovut ai termini tal-artikolu 1531Ċ tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma għandhomx issofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhomx jiġu kkundannati*

*la responsbbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex jhallsu xi kumpens bħala danni;*

*6. Illi dan il-fond huwa ir-residenza unika tal-esponenti;*

*7. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza m'għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif allegat mill-istess rikorrent;*

*8. Illi kumplament tat-talbiet, dawn ma humiex diretti kontra l-esponenti, u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda kontra l-istess;*

*9. Illi l-esponenti ma għandhox issofru ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri kif mitlub fir-rikors promotur."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-18 ta' Ottubru, 2023, ġiet maħtura **l-Perit Stephanie Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fit-22 ta' Novembru, 2023, u ħalfitu fl-20 ta' Frar, 2024.

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

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 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 7 già numru tlieta u tletin (33) bl-isem "Saint Mary", Sqaq Indri' Dimech ġià Saint Charles Alley, Għaxaq, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li ppervjena lilhom mill-wirt ta' ommhom Filippa mart Carmelo Abela, li min-naħa tagħha kienet saret sid il-fond bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Awwissu, 2007, magħmul

fl-atti tan-Nutar Dott.Gerard Spiteri Maempel.[1] L-imsemmija ommhom kienet ġiet nieqsa fid-9 ta' Settembru, 2012, u permezz tat-testment tagħha hija nnominat u istitwiet bħala eredi universali sidien assoluti liż-żewġ uliedha l-istess rikorrenti, u dan filwaqt li ħalliet l-użufrutt ġenerali tal-beni tagħha lil żewġha Carmelo Abela missier l-imsemmija rikorrenti. L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* relattiv sar fl-4 ta' Frar, 2013, fl-atti tan-Nutar Simon Manicolo.[2] Missier ir-rikorrenti ġie nieqes fis-17 ta' Frar, 2014[3], u b'hekk ir-rikorrenti llum huma proprjetarji assoluti tal-fond li huwa soġġett għal titolu ta' kera favur l-intimati Mizzi. Dan il-fond kien ingħata oriġinarjament lill-intimati Mizzi b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mit-28 ta' Mejju, 1987, minn Filippa mart Carmelo Abela u oħrajn permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 1987, fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion[4], u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħin Lira Maltin (Lm90), ekwivalenti għal mitejn u disa' Euro u sebgħin ċenteżmu (€209.70c) pagabbli bil-quddiem.[5] Meta mbagħad skada l-imsemmi ċens temporanju fis-27 ta' Mejju, 2008, l-intimati Mizzi kellhom id-dritt li jibqgħu jokkupaw il-fond taħt titolu ta' kera peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fl-istess fond, liema kera kienet soġġetta għal awment skont ir-rata ta' inflazzjoni darba kull ħmistax-il (15) sena, iżda mhux iktar mid-doppju, u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Sussegwentement wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla kull tliet (3) snin, fejn l-ewwel awment seħħ biss fis-sena 2013 għaliex il-kera kienet teċċedi l-ammont ta' mija ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, u dan fejn sussegwentement laħqet l-ammont

[1] Kopja 'AE1' *a fol.* 25.
[2] Kopja 'AE2' *a fol.* 32.
[3] Ara kopja estratt ċertifikat tal-mewt 'AE3' *a fol.* 39.
[4] Ara kopja 'AE4' *a fol.* 41.
[5] Kopja Dok. 'A' *a fol.* 4 tal-proċess.

ta' mitejn u erbgħin Euro (€240) [6] fis-sena bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-imsemmi Att. Imbagħad permezz tal-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2018, ir-rikorrenti ngħataw id-dritt li jitolbu li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ. Sussegwentement huma kienu ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tar-rikors numru 713/2021NB, u b'sentenza tal-istess Bord tas-27 ta' Marzu, 2023, il-kera ġiet awmentata għal tliet elef u seba' mitt Euro (€3,700) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mid-data tas-sentenza. Ir-rikorrenti jikkontendu li huma b'hekk ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, u jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea in sostenn tal-argument tagħhom. Jikkontendu li l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza li jieħdu lura l-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien hawn Malta fl-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuqhom. Ir-rikorrenti jgħidu li dan wassal sabiex ġew ivvjolati d-drittijiet tagħhom kif protetti 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 Ewropea'], u għalhekk għandu jitħallas kumpens lilhom a tenur tal-Artikolu 41 tal-imsemmija Konvenzjoni, konsistenti f'danni pekunjarji u wkoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom skont kif kien ġie deċiż fil-kawża **Albert Cassar v. Malta** mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar, 2018. Għalhekk, huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li bil-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12, u partikolarment dawk tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni tal-fond

[6] Ara kopja rċevuti 'AE5' *a fol.* 40.

lill-intimati Mizzi, li jagħmluha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-fond, minkejja dak li kien ġie miftiehem fil-kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 1987. Jitolbuha sabiex tiddikjara li b'hekk qegħdin jiġu ivvjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u b'hekk tagħtihom r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, u dan filwaqt li tiddikjara u tiddeċiedi li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, u tillikwida l-istess, u tikkundanna l-imsemmi intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-kumpens u danni likwidati, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi s-segwenti: (a) fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond; (b) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet li jsegwu; (ċ) taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u anki taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali, u skont il-ġurisprudenza hawn igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, u sabiex jistabbilixxi liema huma l-miżuri meħtieġa sabiex jitħares l-interess ġenerali; (d) miżuri soċjali ntiżi għall-provvista ta' dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn, huma kkunsidrati fl-interess ġenerali, u għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXXIII tal-1979, għandhom jitqiesu leġittimi u fl-interess ġenerali u mhux leżivi tad-drittijiet tal-bniedem kif imħarsa mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni; (e) għalhekk din il-qorti m'għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u li l-kirja għandha tispiċċa; (f) mingħajr preġudizzju għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tas-subartikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tliet snin

skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u r-rikorrenti permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, għandhom id-dritt li jipproċedu quddiem il-Bord sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini jekk dawn ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni tal-liġi, jew għall-awment fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq ħieles kif fil-fatt għamlu; (ġ) il-protezzjoni tal-kirja taħt il-Kap. 158 mhijiex waħda għal dejjem u tispiċċa mal-inkwilin, filwaqt li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-fond huma a karigu tal-istess inkwilin; (g) meħud dan kollu in konsiderazzjoni, l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat, u għalhekk anki t-talba għal kumpens jew rimedju mhijiex mistħoqqa; (għ) kwalunkwe kumpens li jista' jingħata huwa biss għall-perijodu li jispiċċa mad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018; (ħ) it-talbiet tar-rikorrenti li jistrieħu fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma jiswewx, għaliex dan jgħodd biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u fi kwalunkwe każ ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija; (h) salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimati Mizzi qegħdin jeċċepixxu dan li ġej: (a) ir-rikorrenti għandhom juru li huma ma kellhomx rimedji effettivi u ordinarji alternattivi sabiex jiksbu rimedji għall-ilmenti tagħhom; (b) fin-nuqqas tad-debita prova, din il-Qorti għandha tastjeni milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha; (ċ) huma m'għandhomx jwieġbu dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu kkontestati f'din il-proċedura, għaliex bħala ċittadini huma mhumiex l-awturi tagħhom, iżda minflok huma qegħdin jipprevalixxu ruħhom minn liġi li hija valida; (d) it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jiġu milqugħa fil-mertu u lanqas fid-dritt, għal dawk ir-raġunijiet li ser jiġu mfissra waqt is-smigħ tal-proċeduri odjerni; (e) huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-liġi u saħansitra huma nkwilini idonei rikonoxxuti mir-rikorrenti; (f) il-fond jikkostitwixxi r-residenza unika tal-esponenti; (ġ) huma m'għamlu l-ebda liġijiet u għalhekk

m'għandhomx jinstabu ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat minnhom; (g) il-kumplament tat-talbiet mhumiex diretti fil-konfront tagħhom, u għalhekk għandhom jiġu miċħuda; (għ) huma m'għandhomx isofru spejjeż tal-preżenti proċeduri.

**Provi u riżultanzi**

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew kopja tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond tas-6 ta' Ottubru, 1987, fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion.[7]

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2023, ir-rikorrenti esebew affidavit tar-rikorrent **Emanuel Abela** flimkien ma' ħames dokumenti.[8] Ix-xhud ikkonferma li l-fond huwa proprjetà tiegħu u ta' oħtu r-rikorrenti Theresa mart Alfonse Abela. Huwa spjega kif dan kien ippervjena lilhom mill-wirt parafernali ta' ommhom Filippa mart Carmelo Abela, li kien ġie għandha permezz ta' att ta' diviżjoni tat-2 ta' Awwissu, 2007, magħmul fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel[9]. Qal li ommu kienet ġiet nieqsa fid-9 ta' Settembru, 2012, u mir-riċerki testamentarji tagħha rriżulta li l-aħħar testment tagħha kien tas-16 ta' Frar, 1995, magħmul quddiem in-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Fl-imsemmi testment hija ħalliet l-użufrutt ġenerali tal-beni tagħha lil żewġha Carmelo Abela, missier ir-rikorrenti, filwaqt li nnominat u istitwit bħala eredi universali proprjetarji assoluti tagħha liż-żewġ uliedha, ir-rikorrenti Sussegwentement il-wirt tagħha kien ġie denunzjat permezz ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Frar, 2013, fl-atti tan-Nutar Simon

[7] *Supra.*
[8] 'Dok "EA"' *a fol.* 23 tal-proċess.
[9] *Supra.*

Manicolo.[10] Qal li missieru mbagħad ġie nieqes fis-17 ta' Frar, 2014[11], u b'hekk l-użufrutt ingħaqad man-*nuda proprietas* favur tiegħu u ta' otħu. Spjega li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar antika f'wieħed mid-diversi sqaqin wara l-Knisja Parrokkjali ta' Ħal Għaxaq, u dan jinsab mikri lill-intimati Mizzi. Ir-rikorrent Emanuel Abela irrileva li l-imsemmi fond kien oriġinarjament ingħata lill-intimati Mizzi minn ommu u lill-intimati Mizzi b'titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 1987[12], magħmul fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena mit-28 ta' Mejju, 1987, versu l-ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' disgħin Lira Maltija (Lm90) ekwivalenti għal mitejn u disa' Euro u sebgħin ċenteżmi (€209.70). Jgħid li għalhekk iċ-ċens kien skada fis-27 ta' Mejju, 2008, iżda l-intimati Mizzi baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera, fejn l-ewwel kera kienet fl-ammont appena ndikat bħala ċens pagabbli, u liema ammont beda jawmenta kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni fejn iż-żidiet seħħew fl-2013, 2016 u fl-2019 a tenur tal-Att X tal-2009, sakemm il-kera saret pagabbli fl-ammont ta' mitejn u tnejn u erbgħin Euro (€242).[13] Ir-rikorrent Emanuel Abela qal li kien biss imbagħad permezz tal-Att tal-2021 li huma ngħataw id-dritt li jitolbu lil-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni. Għalhekk huma kienu ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tar-rikors numru 713/2021NB, fejn b'sentenza tas-27 ta' Marzu, 2023, il-kera ġiet awmentata għal €3,700 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mid-data ta' dik is-sentenza.

---

[10] *Supra.*
[11] *Supra.*
[12] *Supra.*
[13] *Supra.*

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Stephanie Cassar** ippreżentat ir-rapport tagħha fit-22 ta' Novembru, 2023, u ħalfitu fl-20 ta' Frar, 2024.[14] Wara li ddikjarat li hija kienet żammet aċċess fil-fond fis-26 ta' Ottubru, 2023, spjegat li l-imsemmi fond jinsab fil-qalba ta' Ħal Għaxaq f'sqaq dejjaq li mhux aċċessibbli għall-vetturi. Kompliet tgħid li huwa biss il-pjan terran li għandu faċċata fuq dan l-isqaq, u għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tiegħu, inkluż il-kejl relattiv tal-kmamar u l-ambjenti tiegħu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddeskriviet il-fond bħala wieħed abitabbli u fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni, filwaqt li rrilevat li l-finituri tiegħu huma ta' livell medju. Spjegat kif inhu mibni l-imsemmi fond, u ddikjarat li minn spezzjoni viżwali ma kienux jirriżultaw problemi strutturali serji. Qalet li minn tfittxija fuq il-*Geoportal* tal-Awtorità tal-Ippjanar, kienet ikkonstatat permess approvat għal xogħolijiet nterni. Irrilevat li l-fond jinsab f'żona li skont is-*South Malta Local Plan* hija waħda residenzjali u ta' konservazzjoni urbana, fejn skont il-mappa ref. Nru. GH2 huma permissibbli żewġ sulari biss. Iddikjarat li wara li hija kienet ikkunsidrat il-fatturi suesposti, anki l-istat ta' manutenzjoni tal-fond, id-daqs, il-lok, it-tip u l-proprjetajiet simili tiegħu fis-suq, irriżulta li l-valur tiegħu fuq is-suq liberu huwa ta' madwar €255,000.00, u elenkat il-valuri lokatizji relattivi għas-snin 2008 sa 2021 abbażi ta' *average yield* ta' 3% u *annual growth rate* fil-valur tas-suq ta' 4.8% fis-sena skont id-data uffiċjali maħruġa mill-Bank Ċentrali bħala l-*Property Price Index.*

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Tibda bl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha huwa qiegħed jeċċepixxi li qabel xejn għandha tiġi ppreżentata prova

[14] *A fol.* 45.

sodisfaċenti tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Il-Qorti tikkunsidra li jirriżulta b'mod ċar mill-provi dokumentarji esebiti mir-rikorrenti, inkluż il-kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul quddiem in-Nutar Simon Manicolo, li r-rikorrenti huma proprjetarji assoluti tal-fond. Filwaqt li tikkunsidra wkoll li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhijiex rikjesta prova assoluta tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, għaliex l-imsemmija proċeduri ma jirrigwardawx kwistjoni ta' titolu, tgħid li kwalunkwe kontestazzjoni li l-intimat Avukat tal-Istat jista' qed iressaq permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, qiegħda tiġi miċħuda minn din il-Qorti.

11. L-intimati Mizzi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, qegħdin jikkontendu li r-rikorrenti għandhom juru li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju għall-ilmenti li huma qegħdin iressqu permezz tal-proċeduri odjerni. Il-Qorti tikkunsidra li ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Konvenzjoni Ewropea, jista' skont l-istess 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. B'hekk tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimati Mizzi, u anki t-tieni eċċezzjoni tagħhom li ssegwi l-ħsieb tal-ewwel eċċezzjoni.

12. Permezz tas-sitt u tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jinvoka d-dħul fis-seħħ tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u jikkontendi li r-rikorrenti permezz ta' dawk id-disposizzjonijiet jistgħu jitolbu awment fil-kera pagabbli mill-intimati Mizzi. Isostni li għalhekk il-perijodu rilevanti għall-fini ta' leżjoni u kumpens, jekk dan ikun il-każ, jispiċċa fid-data tal-imsemmi dħul fis-seħħ ta' dik il-liġi. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-imsemmija emendi leġislattivi, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied

għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

13. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li b'riżultat tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, iżda partikolarment dawk tas-subartikolu (2) tiegħu, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, u anki minħabba l-liġijiet viġenti, qiegħed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mizzi, sabiex b'hekk mhuwiex possibbli li jittieħed lura l-pussess tal-fond minkejja l-ftehim espress li kien sar permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 1987. Għalhekk jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti f-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tagħtihom rimedju li hija jidhrilha li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi. Jitolbu li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jiġi ddikjarat responsabbli għad-danni li huma sofrew bħala konsegwenza, u sabiex il-Qorti tillikwida l-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji relattivi, u tordna li dawn għandhom jitħallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.

14. Fil-każ odjern jirriżulta li fis-6 ta' Ottubru, 1987, il-fond in kwistjoni kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-antekawża tar-rikorrenti lill-intimati Mizzi għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena. Iżda permezz tad-disposizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ bl-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIII tal-1979, peress li l-imsemmija intimati Mizzi kienu ordinarjament

residenti fil-fond, u anki ċittadini ta' Malta, huma akkwistaw id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita *ai termini* tal-Kap. 158.

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

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

16. 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.[15]

17. 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. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdu l-miżuri permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku

---

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

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.

18. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[16], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku b'dan il-mod:

> *"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".*[17]

19. 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."*[18]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €4,177.00 mogħti mill-Perit Tekniku

[16] App. 8793/79, 21.02.1986.
[17] 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.
[18] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2008 meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja u ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera, u dan kif awmentat skont is-suq għal €6,653.00 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 l-antekawża tagħhom; 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 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 tal-antekawża tagħhom. Tqis wkoll li r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża, 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**[19], 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 l-antekawża tagħhom 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 u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

---

[19] App. 50570/13, 30.01.2018.

21. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[20]:

*"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*

*68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

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

22. Il-Qorti għandha tqis ukoll 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-

[20] 26.09.2006.

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)."*[21]

23. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda kif sewwa jirrilevaw l-intimati Mizzi, huma m'għandhomx jwieġbu għall-ilmenti u talbiet tar-rikorrenti, għaliex huma ma kienux l-awturi tal-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali kif allegat mill-istess rikorrenti. 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.

24. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], 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-*

[21] Cassar v. Malta, *Supra.*
[22] 29.04.2016.

*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 ....".*

25. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], 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."*

26. 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."*

27. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) 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 li attwalment ġie pperċepiet minnhom, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn it-28 ta' Mejju, 2008, 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 €48,272.00, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 51:

[23] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

| **Sena** | **€** |
|---|---|
| 27.05.08 sa 31.12.08 | 4,177/12x7=2,437 |
| 2009-2012 | 4,177x4=16,708 |
| 2013-2017 | 5,271x5=26,355 |
| 01.01.18 sa 31.03.18 | 6,653/12x3=2,772 |
| **B'kollox** | **48,272** |

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mir-rikorrenti fis-somma ta' ċirka €2,189 skont kif iddikjarat minnhom stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom:

| **Sena** | **€** |
|---|---|
| 27.05.08 sa 31.12.08 | 209.70/12x7=122[24] |
| 2009-2012 | 209.70x4=839 |
| 2013-2015 | 231.79x3=695.37 |
| 2016-2017 | 236.57x3=473.14 |
| 01.01.18 sa 31.03.18 | 236.57/12x3=59.14 |
| **B'kollox** | **2,189** |

(b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn

[24] Skond l-affidavit tar-rikorrent Emanuel Abela.

l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-imsemmija antekawża tagħhom, li għalih għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

28. 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.

29. 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 **Cauchi v. Malta**[25], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzz-jonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju lir-rikorrenti fl-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf tmien mija u tlieta u erbgħin Euro (€24,843.00), għandu jkun kumpens

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

ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża tagħhom, wara li mis-somma ta' €48,272.00 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 €14,481.60 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 €6,758.00 għaliex mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' €2,189.00 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li għandu jitħallas ukoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00). Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat.

31. Fl-aħħarnett jingħad li l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawn għandu raġun għaliex huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319 senjatament is-subartikolu 4(2), li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata u tilqagħha.

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

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

1) **Tilqa' is-sitt, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimati Mizzi, filwaqt li tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom; u**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti limitatament għall-perijodu li beda jiddekorri fis-27 ta' Mejju, 2008, u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, fir-rigward tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża 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 u l-antekawża tagħhom fis-somma komplessiva ta' tletin elf tmien mija u tlieta u erbgħin Euro (€30,843.00), 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 kwinta parti (1/5) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.**

Moqrija.

| | |
|---|---|
| **Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.** | **Rosemarie Calleja** |
| **Imħallef** | **Deputat Reġistratur** |