Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 580/2022DC

Eucharistica Mercieca (K.I. Numru 0380656M),
Andrew Mercieca (K.I. Numru 0203878M),
Salvina sive Sylvana Bianco (K.I. Numru 0502961M), u
Josephine sive Josette Mercieca (K.I. Numru 0395858M)

vs

L-Avukat tal-Istat; u
Maria Mizzi (K.I. Numru 503871M)

Illum 7 ta' Ottubru 2024

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi ppreżentat fl-1 ta' Novembru, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Illi rikorrenti huma l-propjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal-fond internament bin-numru tlieta (3) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw bil-mod segwenti;*

   a. *Illi r-rikorrenti flimkien mad-defunta oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca, akkwistaw il-proprjeta' fi kwoti ndaqs indiviżi bejniethom permezz ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija lilhom in forza tal-kuntratt*

ippubblikat in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) (Dok A).

b. *Illi oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca mietet intestata nhar l-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat skond il-liġi stante li omm l-istess Mary Therese sive Marthese Mercieca, ossia Maria Mercieca, irrinunzjat għall-sehemha mill-wirt ta' bintha, u dan permezz ta' att ippublikat in atti tan-Nutar David Joseph Borg nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016), il-wirt tad-defunta Mary Therese sive Marthese Mercieca ddevolva internament fuq is-sopraviventi ħutha rikorrenti skond il-liġi. Dan kif jirriżulta mid-digriet bin-numru 449/2017 mogħti mill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja) u mid-debita denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Otubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok B).*

2. *Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lil ċertu Joseph Azzopardi permezz ta' konċessjoni enfitewtika għal wieħed u għoxrin (21) sena permezz ta' kuntrat in atti tan-Nutar George Cassar ippubblikat nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas -sena elf disa' mija u disgħin (1990) (Dok C).*

3. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Joe Lia ta' nhar is-sitta (6) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) l-istess Joe Azzopardi kien ittrasferixxa l-perjodu rimanenti taċ-ċens lil ċertu Nazzareno Mifsud reġa' da parte tiegħu ttrasferixxa perjodu rimanenti taċ-ċens lill-intimata Maria Mizzi permezz ta' kuntratt ippubblikat in atti tan-Nutar Carmelo Lia nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu tas sena elfejn u erbgħa (2004) (Dok D u E).*

4. *Illi in konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-sena 2011 u peress illi l-intimata Mizzi kienet ċittadina Maltija u*

ordinarjament residenti in fond in kwistjoni, ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Att tal-XXIII tal-1979, l-intimata Mizzi kellha dritt tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom u bdiet tħallas kera irriżorja, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax il-sena skond ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju.

5. *Illi bħala stat ta' fatt, minkejja l-konverżjoni ta' dan iċ-ċens temporanju f'kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja introduzzjoni tal-Att tal-2009, l-intimata Mizzi baqgħet dejjem tħallas kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa l-Birgu.*

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

7. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil- fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.*

8. *Illi ulterjorament ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilina intimata Mizzi u dan għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat imsemmija liġi l-kirja in vigore tiġi mġedda b' mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

9. *Illi b' żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb bilanċ bejn l-interess u tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan*

li hija remota ferm possibilita' li l-inkwilini jitterminaw il-kirja volontarjament.

10. *Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikol 12B tal-Kap.158 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz ta' l-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqghu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimata Mizzi, kif ukoll billi f'kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 12B huwa xorta waħda ferm anqas mill -valur lokatizju de quo agitur fis-suq.*

11. *Illi l-Qorti Ewropea għad-rittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażżjoni tikkritika l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet Cauchi v Malta deċiża nhar il-25 ta' Marzu, 2021.*

12. *Illi fil-verita ma daħlux fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-1979 is-sidien setgħu liberalament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja) mingħand l-intimata Mizzi, li invece baqgħet tokkupa dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.*

13. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorennti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta l-kera stabbilita hija rriżorja.*

14. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, kemm fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika u kemm illum , kien u huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Att XX III tal- 1979 u l-Att X tal-2009 kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

15. *Illi di piu' r-rikorrenti jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjeta' tagħhom, b' dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond nonostante li skada t-terminu enfitewtiku temporanju, u dan unikament b' riżultat tad-dispożizzjonijiet de quo aġitur , liema liġijiet qiegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

16. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.*

17. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimata inkwilina wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan anzi li l-Liġi bl-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament bl-ebda mod l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il -prinċipju tal-proporzjonalita'.*

18. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m' għandhux jiġi assoġġettat għal-leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu , hekk kif ġara f' dan il-każ.*

19. *Illi konsegwentament l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.*

20. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil- kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom , b' dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom.*

21. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentament għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi , u senjatament a tenur tal-Artikolu 4(1) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal- proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 u/jew tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta Malta, kif emendati.*

22. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi Kostituzzjonali tar-rikorrenti, b' dan li f' kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha antecedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad -dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.*

23. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap . 158 tal-Liġijiet ta' Malta , ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta . Dan stante li l- Artikolu 12B introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bl-Artikolu 12 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.*

24. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunarji kif ukoll non pekunarji , u dan f' ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.*

U wara li hekk ipprettew l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

i. *Tiddikjara li l-operat tal-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap . 158 tal-Liġjijiet ta' Malta , kif emendati, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mizzi fir-rigward tal-fond internament numerat bin-numru tlieta (3) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.*

ii. *Konsegewentament tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittjiiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond internament innumerat bin-numru tlieta (3) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain , Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Mizzi mill-fond in kwistjoni.*

iii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti , l-intimati jew minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti.*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-25 ta' Novembru, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 3, Centenary Flats, Triq Desain, Vittoriosa;*

2. *Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

4. *Illi l-esponent jikkontendi illi l-Att XXIV tal-2021 u l-artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta joffru rimedju li jżomm bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin;*

5. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;*

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

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol dan il-ksur jista' jissustixxi biss mill-iskadenza taċ-ċens temporanju u ċioè mill-21 ta' Diċembru 2011 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ċioè, l-1 ta' Awwissu, 2018.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Maria Mizzi** ippreżentata fl-4 ta' Jannar, 2023 permezz ta' liema eċċepixxiet:-

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-esponenta dejjem mxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;*

3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

4. *Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens;*

5. *Illi l-esponenta qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;*

6. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal- Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-*Artikolu 37 tal-*Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz* tal-Artikolu 47(9) tal-*Kostituzzjoni* li jipprovdi li l- *"Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id*-data li temenda jew tissostitwixxi *xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan* is- *subartikolu) ...";*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel* Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *Ewropea, l-esponenta tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil*-kuntratt *tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata hija tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru* kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. *Illi l-Ewwel* Artikolu tal-*Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi* kkontemplat xi dritt simili;

10. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-*istess keffa *l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social* housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta' rrikonoxxiet li: "State* control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide

margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

11. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 158 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

13. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 158 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimata Maria Mizzi tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni*

ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-lstat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-lstat b'miżuri soċjali adekwati;*

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

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat li, wara korrezzjoni fir-rikors promotur, il-konvenut l-Avukat tal-Istat irtira l-ħames eċċezzjoni minnu sollevata.

Rat it-talba u d-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-2012 u l-2022[1].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[2] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[3]

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża tittratta dwar il-fond internament immarkat numru 3, Centenary Flats, Triq Desain Vittoriosa, liema fond illum hu mikri. Is-sidien

[1] Fol 66 u fol 68.
[2] Fol 75.
[3] Nota tal-atturi a fol 147 u nota tal-Avukat tal-Istat a fol 174; il-konvenuta Maria Mizzi ma preżentatx nota..

tiegħu illum huma l-erba' atturi aħwa Mercieca b'sehem ta' kwart indiviż kull wieħed.

Illi omm l-atturi, Maria Mercieca, tat lill-atturi u lil oħthom oħra Marthese, illum mejta, dan il-fond (flimkien mal-binja li minnha jifforma parti) b'ċens perpetwu fl-1992,[4] f'sehem indaqs bejniethom u bl-obbligu li jifduh. Ma tressqitx prova jekk l-atturi fdewhx il-fond, pero' fid-dikjarazzjoni causa mortis t'omm l-atturi[5], dan il-fond ma jissemmiex. Meta tathom il-fond b'ċens, diġa' kien hemm terzi igħixu fih.

Illi meta mietet oħt l-atturi, Marthese, kienet intestata.[6] Ommha rrinunzjat għal sehemha mill-wirt ta' bintha,[7] u ħut Marthese l-oħra, u ċioe' l-atturi, wirtu lil oħthom Marthese indaqs bejniethom, nkluż is-sehem minn ħamsa li kellha f'dan il-fond li tqassam bejn ħutha fis-sehem ta' parti minn għoxrin parti. Għalhekk illum huma għandhom kwart indiviż bejniethom minn dan il-fond.

Illi fil-21 ta' Diċembru 1990, omm l-atturi tat il-fond b'ċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena (21) lil Joseph Azzopardi[8], għall-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju ta' erbgħa u tmenin lira Maltija (Lm84) fis-sena. Dan ittrasferixxa ż-żmien li kien fadal miċ-ċens lil Nazzareno Mifsud.[9] Dan min-naħa tiegħu ittrasferixxa ż-żmien li kien fadal miċ-ċens temporanju lill-konvenuta Maria Mizzi u ċ-ċens kien ta' erba' u tmenin lira (Lm84).[10] Iċ-ċens temporanju skada fil-21 ta' Diċembru 2011 u b'kuntratt ta' kera[11], l-atturi [12] irrikonoxxew lil Maria Mizzi li qed toqgħod fil-fond in kwistjoni b'kera bl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 li obbligahom jagħmlu hekk. Il-kera f'dan il-kuntratt hi ta' tliet mija u disgħin euro (€390)[13] u din kellha togħla kull ħmistax-il sena, bl-ewwel żieda kellha ssir fl-2026 skont ir-rata t'inflazzjoni.[14] Il-konvenuta għadha tgħix fil-fond sallum, bl-istess kirja. Ladarba ċ-ċens temporanju inqaleb għall-kirja bl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, allura japplika għal din il-kirja Kap 158 tal-Liġijiet. Il-kera llum hi ta' tliet mija u disgħin euro (€390) fis-sena. Ma kinux esebiti irċevuti ta' kera.

[4] Dok A a fol 10 li hu kuntratt ta' ċens perpetwu datat 14 ta' Diċembru 1992.
[5] Fol 118. Maria Mercieca mietet fl-14 ta' Mejju 2021.
[6] Marthese Mercieca mietet fl-14 ta' Novembru 2016. Ara digriet numru 449/2017 a fol 35 u d-denunzja tagħha datata 31 t'Ottubru 2017 markata bħala Dok B a fol 21.
[7] Rinunzja hi datata 21 ta' Diċembru 2016.
[8] Dok C a fol 53.
[9] Dok D a fol 56. Kuntratt datat 6 ta' Frar 1995.
[10] Dok E a fol 59. Kuntratt datat 22 ta' Marzu 2004.
[11] Dok F a fol 60. Kuntratt iffirmat fil-31 t'Ottubru 2011
[12] Dakinhar kien għad hemm il-ħames aħwa kollha.
[13] Dan l-ammont ta' kera jikkorrispondi għad-doppju ta' kemm kien iċ-ċens (Lm84x2 = Lm 168 ekwivalenti għal €390).
[14] Ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158.

Illi apparti dawn il-proċeduri kostituzzjonali, l-atturi bdew ukoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' Rikors Numru 420/22 ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158.

Illi fl-affidavit tagħha, l-attriċi **Eucharistica Mercieca**[15] ikkonfermat il-kontenut tar-rikors promutur. Qalet li minn wara li għalaq iċ-ċens sallum, il-konvenuta Maria Mizzi dejjem ħallset €390 fis-sena. Qalet li l-kera li jista' jistabbilixxi l-Bord, sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond, hi xorta waħda ħafna inqas minn dik tas-suq.

Illi fl-affidavit tiegħu, l-attur **Andrew Mercieca**[16] ikkonferma l-kontenut tar-rikors promutur kif ukoll il-kontenut tal-affidavit t'oħtu Eucharistica Mercieca. L-istess għamlu **Salvina Bianco[17]** u **Josephine Mercieca[18]**, l-atturi l-oħra, fl-affidavit tagħhom.

Illi fl-affidavit tagħha, l-konvenuta **Maria Mizzi**[19] ikkonfermat ir-risposta tagħha u qalet li hi għamlet ħafna xogħol fil-fond. Qalet li biddlet is-salvavita, għamlet kamra tal-banju, bidlet it-twieqi u l-bibien, bidlet il-gallarija, l-katusi u għamlet l-għamara. Qalet li apparti dawn l-ispejjeż, ħallset sebat elef lira Maltija (Lm7,000) rigal lil Nazzareno Mifsud li mingħandu ħadet iċ-ċens u ħallset tliet mitt lira Maltija (Lm300) biex qalbet id-dawl fuqha. Qalet li hemm proċeduri kontriha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru Rikors 420/2022 fl-ismijiet *Eucharistica Mercieca vs Maria Mizzi*. Qalet li tħallas tmienja u disgħin euro (€98)[20] kull tliet xhur għal total ta' €392 fis-sena.[21] Qalet li tikkalkula li nefqet mal-ħamsin elf euro (€50,000) f'manutenzjoni u xiri t'għamara.[22] Mitluba tesebixxi l-irċevuti tal-kera, qalet li ma tafx fejnhom eżatt. In kontroeżami[23] qalet li hi ilha tgħix fil-fond mill-2003 u ħadet iċ-ċens għaż-żmien li kien fadal mingħand Nazzareno Mifsud u għamlet ħafna xogħol fil-fond.

Illi fir-rapport tiegħu, **il-perit ġudizzjarju**[24] qal li l-fond hu appartament fit-tieni sular ta' binja. Il-fond għandu arja interna ta' kejl ta' madwar 68 metri kwadri. Qal li hu miżmum tajjeb. Qal li l-valur lokatizju għall-2021 hu ta' €8550 waqt li fl-2012 kien ta' €7105. Qal li vvalutah fl-istat li hu u bħala residenza, kif qed jintuża. Qal li l-valur tiegħu fis-suq fl-2023 kien ta' €185,000.

[15] Fol 71.
[16] Fol 72.
[17] Fol 73.
[18] Fol 74.
[19] Fol 95.
[20] Ix-xhud semmiet ukoll €97 kull tliet xhur.
[21] Bażikament dan hu l-ammont ta' kera li ħallset oriġinarjament.
[22] Dwar din in-nefqa, x-xhud ma ppreżentat l-ebda dokument u ħadd mill-partijiet ma talabha tesebixxi dokumenti dwar dan.
[23] Fol 146.1.
[24] Fol 96.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

lli permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li minkejja l-emendi li seħħew bl-Att X tal-2009 u l-emendi li seħħew fil-Kap 158 tul is-snin, prinċipalment dawk u bl-Att XXVII tal-2018 huma ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-artikoli 12 u 12B. Huma jallegaw ksur tad-dritt ta' proprjetà kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, u dan minħabba li l-artikolu 12 hu sproporzjonat fl-obbligi li jimponi fuq is-sid. Jallegaw ukoll ksur ta' dan l-istess dritt bl-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 għaliex dan ma joffrix rimedju li jmur lura għall-perjodu qabel kien introdott l-artikolu 12B. Igħidu wkoll li l-artikolu 12B, minkejja li tejjeb xi ftit il-qagħda tas-sidien, ma jippermettix li l-kera tiżdied għal kollox skont is-suq u lanqas jippermetti li l-kirja tintemm. Huma għalhekk qed jitolbu rimedji opportuni għal dan, nkluż l-iżgumbrament u ħlas ta' kumpens adegwat. Fil-każ tal-kumpens, huma qed igħidu li dan għandu jibda minn meta huma jew l-antekawża tagħhom ma setgħux jieħdu l-fond lura; huma talbu kumpens pekunjarju u non pekunjarju dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 2012 u l-2022. Is-sena 2012 hija s-sena li fiha bdiet il-kirja wara li għalaq iċ-ċens temporanju, waqt li s-sena 2022 hija s-sena meta bdew il-kawża odjerna.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 158 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Illi l-atturi jilmentaw li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[25]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-liġijiet tal-kera u bl-emendi kollha li saru fihom. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 158 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. Kien meħtieġ ukoll skemi biex ikunu protetti ħafna nies li kienu joqogħdu fi proprjetajiet mogħtija b'ċens temporanju, fiż-żmien meta ċ-ċens jagħlaq. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista'

[25] **Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum għall-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2018 u 2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenuta kif ukoll l-atturi nfushom kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 158 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Il-kera kienet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[26], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. 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. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises*

[26] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[27] qalet ukoll li:

[27] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. 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 (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[28]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi kien bl-emendi tal-2018, li introduċew artiklu 12B tal-Kap 158, li l-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Kien

[28] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-atturi setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrejja, u jekk jinstab li l-kerrejja għad għandha dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenuta Maria Mizzi ħallset fl-2018 kienet ta' €390 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' €7,835. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed tħallas il-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi ħadd ma jista jinnega li l-aventi causa tas-sidien tat il-fond b'ċens temporanju wara li daħlet fis-seħħ l-emenda tal-1979 li għamlitha obbligatorja li mal-iskadenza ta' ċens temporanju, il-kerrej jibqa' fil-fond b'titolu ta' kera li jiġġedded. Pero' l-Qorti jidhrilha li l-aventi causa tas-sidien ma setgħux ikunu jafu kif kien se jiżviluppa s-suq tal-proprjeta' tul is-snin, b'mod li l-kera li huma qablu fuqha fit-tmiem taċ-ċens, saret waħda baxxa wisq meta mqabbla mal-kirjiet fis-suq.

Illi dwar dan il-Qorti tagħmel referenza għall-dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Avukat Carlos Bugeja noe vs Amalia Pace et**[29] fejn il-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 u għal żmien indefinit fis-sens li kellha tiġġedded minn sena għal oħra b'mod awtomatiku u mingħajr il-bżonn kull darba tal-kunsens tal-partijiet:

> *12. Għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, il-partijiet għall-kuntratt tal-1983 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom għas-snin ta' wara (għal żmien indefinit), huma ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak ilftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali tagħhom.*
>
> *13. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tal-lum il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-każ ta'* ***Montanaro and others v. Malta*** *(Rik. nru 29964/18, 1 ta' Settembru 2020), xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien:*
>
>> *»27. ……… the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the*

[29] Deċiża fil-31 ta' Mejju 2023.

> *extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.*
>
> *»28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«*

14. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v. Malta (Rik. nru 1046/12, 30 ta' Lulju 2015) il-Qorti Europea addottat l-istess raġunament u qalet hekk:

> *»50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, ... the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect. »*
>
> *51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property ...«*

15. Għalkemm l-argument imsejjes fuq il-konsiderazzjoni illi "the applicants in the present case, who inherited a property that was

already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves" huwa legalment ħażin, għax il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u dak li għamel l-awtur jitqies li għamlu s-suċċessur, jibqa' validu l-argument l-ieħor illi "the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come".

Illi dan ir-raġunament wassal lill-Qorti Kostituzzjonali biex tikkonkludi li minkejja l-fatt li l-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 għal żmien indefinit:

Madanakollu sempliċement għax il-partijiet għal dan il-ftehim qablu illi l-kirja in kwistjoni – li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – kellha tkun għal żmien indefinit u li l-appellanti Pace kellha dritt li ġġedded l-istess kirja minn sena għal sena b'mod awtomatiku, ma jfissirx, b'daqshekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom.

Illi għalkemm f'din il-kawża il-kwistjoni kienet tirrigwarda kirja (kif distinta minn ċens) miftehma wara l-1979, il-prinċipji japplikaw ukoll għal każ in eżami. Tant li f'sentenza mgħotija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawża **Francis Bezzina vs L-Avukat tal-Istat et**[30] intqal hekk:

15. Il-Qorti Ewropea iżda sabet ukoll li l-artikolu 12 (tal-Kap 158) jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor bħal ma huwa l-każ odjern (Ara Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).

16. Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).

[30] Deċiża fit-390 ta' Mejju 2024.

Illi in vista tas-suespost u anke b'applikazzjoni ta' dan ir-ragunament kif imfisser fil-ġurisprudenza fuq kwotata, il-Qorti ssib li bl-applikazzjoni tal-Kap 158 qabel is-sena 2018 inkiser d-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħhom, dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jgħidu li minkejja l-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-artiklu 12B, il-Kap 158 xorta jibqa leżiv tad-drittijiet tagħhom. F'dan pero l-atturi m'għandhomx raġun.

Illi fis-sentenza **D Peak Limited (C12224) v. Anthony Taliana et** [31] il-Qorti qalet:

> *"9. Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l Artikolu 12B ta' l-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, bis-saħħa ta' l-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura għall-aktar minn ħames (5) snin, favur il-wild li jirresjiedi magħha, (kemm-il darba dan ikun għadu jirresjiedi magħha) wara li tiġi nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizżata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi."*

Illi fis-sentenza **Francis Attard vs Avukat tal-Istat**, [32] il-Qorti qalet:

> *14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta` tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-*

[31] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 5/21/1 LM (Prim Istanza deċiża 01/06/2022).
[32] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022, Rikors numru 118/21/1 FDP.

kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-attur għamel l-ilment tiegħu dwar l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-Artikolu 12B u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar li fi kwalunke każ l-attur qiegħed jilmenta dwar is-sitwazzjoni li kien jinsab fiha b'effett sa Lulju 2018 u mhux wara. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

Illi fis-sentenza **Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et**[33], il-Qorti qalet:

12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

Illi dan it-tagħlim kien rifless ukoll fis-sentenza **Josephine Tabone et v. L-Avukat tal-Istat et**[34]:

Fejn ir-rikorrenti jilmentaw li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita, din il-Qorti tqis li tali dikjarazzjoni tista' ssir biss fil-konfront tal-Kapitolu 158 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u dan peress li wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII din il-Qorti ma ssibx li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi għalhekk u skont it-tagħlim ta' din il-ġurisprudenza, il-Qorti ssib li fil-waqt li l-artiklu 12 kien imil wisq favur il-kerrej u jċaħħad kważi għal kollox lis-sid mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, pero' l-artiklu 12B tal-Kap 158, kif introdott bl-emendi tal-2018 jilħaq bilanċ tajjeb bejn id-drittijiet tas-sid u l-protezzjoni tal-kerrej.

Illi għalhekk il-Qorti ssib ksur tad-dritt tas-sidien għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom għall-perjodu bejn is-sena 2012, minn meta s-sidien, mal-għeluq taċ-ċens, ma setgħux jieħdu l-fond lura, sal-2018 meta s-sidien setgħu imorru quddiem il-Bord u jitolbu kera li jirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq.

[33] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.
[34] Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Ġunju, 2024. Numru 7 Rikors numru 195/20/1 FDP.

Ir-rimedji mitluba

Żgumbrament

Ikkunsidrat

Illi bħala rimedju, l-atturi talbu kemm l-iżgumbrament tal-kerrejja kif ukoll danni pekunjarji u non pekunjarji.

Illi din il-Qorti, waħda ta' ġurisdizzjoni starordinarja, ssib li l-iżgumbrament mhux rimedju li għandu jingħata minnha peress li hemm tribunal ieħor ta' natura ordinarja, li għandu kompetenza jagħti dak ir-rimedju. Din il-Qorti ma tistax tassumi fuqha din il-kompetenza li l-liġi tat lil tribunal ieħor. Għalhekk din it-talba qed tiġi miċħuda.

Kumpens pekunjarju u non pekunjarju

Ikkunsidrat

Illi dwar danni pekunjarji, l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm dawn għandhom ikunu. Bejn l-2012 u l-2018 il-fond kien jappartjeni lill-atturi f'sehem ta' parti minn ħamsa indiviża bejniethom u iktar tard f'sehem ta' kwart indiviż bejniethom, kif spjegat. L-erba' aħwa atturi llum wirtu lil oħthom Marthese kif ġa ingħad.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et***, deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, din il-Qorti qalet :

> *"12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u*

> *indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi.*

Illi dan il-prinċipju kien rifless diversi drabi fil-ġurisprudenza u se jkun adottat anke hawn. Għalhekk l-atturi se jirċievu kumpens għas-sehem t'oħthom defunta Marthese, li huma wirtu.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[35]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also -* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is*

[35] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

> *acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 158 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[36]

Illi bl-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
2012	€7105	€390
2013	€7125	€390
2014	€7145	€390
2015	€7330	€390
2016	€7670	€390
2017	€7705	€390
2018	€7835	€390
Total	**€51,915**	**€2,730**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 51,915
Tnaqqis ta' 30%	€ 15,574
Bilanċ	€ 36,341
Tnaqqis ta' 20%	€7,268
Bilanċ	€ 29,073
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 2,730
Kumpens pekunjarju	**€ 26,343**

Illi għalhekk l-atturi bejniethom għandhom jirċievu kumpens pekunjarju totali ta' €26,343.

Ikkunsidrat

[36] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[37] il-Qorti Kostituzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

Illi l-atturi setgħu bdew dawn il-proċeduri fl-2012, meta l-kirja ġiet fis-seħħ, pero' bdewhom fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbat elef (€4,000) għall-atturi f'daqqa huwa adegwat. Huma jaqsmuh kwart kull wieħed.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi, fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat tal-Istat stante li din ġiet irtirata,

1. tilqa' l-ewwel talba tal-atturi limitatament u ssib li l-artikolu 12 tal-Kap 158 joħloq sitwazzjoni ta' żbilanċ li ma tirrispettax id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien atturi fit-tgawdija tagħhom tal-fond Flat 3, Centenary Flats, Triq Desain Vittoriosa, waqt li tiċħadha għall-bqija;

2. tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi limitatament u ssib ksur tal-dritt ta' proprjeta' tal-atturi kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fit-tgawdija tagħhom tal-fond Flat 3, Centenary Flats, Triq Desain Vittoriosa, bejn l-2012 u l-2018, ssib li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju lill-atturi għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u tiċħadha għall-bqija;

[37] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

3. **tilqa' r-raba' u l-ħames talba tal-atturi u tillikwida** dan il-kumpens pekunjarju dovut lill-aturi fl-ammont ta' sitta u għoxrin elf tlett mija u tlieta uergħin euro (**€26,343**), flimkien mas-somma ta' erbgħat elf euro **(€4,000)** bħala danni non pekunjarji, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-atturi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

4. **Tordna li l-ispejjeż** kollha, inkluż l-ispejjeż tal-konvenuta Maria Mizzi iridu jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tar-rapport ġudizzjarju li jridu jitħallsu kwantu għal sitta minn għaxra mill-Avukat tal-Istat u kwantu għal erbgħa minn għaxra mill-atturi bejniethom.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR