MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Novembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 344/2022 LM

Marcus Scicluna Marshall (K.I. nru. 617564M)
u Romina Scicluna Marshall (K.I. nru. 617664M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Ġunju, 2022, mir-rikorrenti **Marcus Scicluna Marshall (K.I. nru. 617564M)** u **Romina Scicluna Marshall (K.I. nru. 617664M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan u dana kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
2. *Illi r-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tal-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija tlieta u sittin (1963), kif ħa jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża,*

kien ikkkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi versu l-ħlas ta' LM80 lil Joseph Portelli, illum mejjet.[1]

3. *Illi sa mill-mewt ta' Joseph Portelli, il-fond imsemmi huwa vakanti u ilu hekk sa mit-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmienja (2008).*

4. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena għal sena, Joseph Portelli kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilin u dan bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979.*[2]

5. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, minkejja li t-terminu lokatizju kien jiskadi minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.*

6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lil Joseph Portelli bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979*[3]*, u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjon-alità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba li Joseph Portelli meta kien inkwilin kien qiegħed iħallas kera irriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin.*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta, f'dawn l-aħħar deċennji u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju ordinarju effettiv stante li huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq f'dawn l-aħħar snin, stante illi dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni.*

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-10.06.2024.
[2] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-10.06.2024.
[3] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-10.06.2024.

11. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami ċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante li matul il-lokazzjoni de quo mhux biss ikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti setgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.*

12. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu d-danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimat kawża tal-leżjoni li qed isofru minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

13. *Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan a favur Joseph Portelli, u l-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979*[4]*, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti iledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
3. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-dritijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*
4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn* inter alia *ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158*[5] *tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma jirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*
5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

[4] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-10.06.2024.
[5] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-10.06.2024.

6. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Awwissu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi, in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan; u

*b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promutur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promutur jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;

5. Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superiċfjali, l-eċċipjent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-

ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;

6. Illi fi kwlalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussisti biss bejn it-30 ta' April, 1987 sat-30 ta' Ġunju, 2008 u ċioe mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data ta' meta l-inkwilin ivvaka l-fond;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2022, il-Qorti ħatret lill-**Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex jagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex jiddetermina l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sat-30 ta' Ġunju, 2008, b'dan li jindika ż-żidiet fil-kera kull ħames snin. Il-Perit Giordano ppreżenta r-rapport tiegħu fit-2 ta' Novembru, 2022, wara li għamel aċċess fil-fond fl-10 ta' Ottubru, 2022, u ħalef ir-rapport tiegħu fil-15 ta' Novembru, 2022.

Rat illi permezz ta' rikors ippreżentat mir-rikorrenti fid-9 ta' Novembru, 2022 dawn spjegaw li rriżultalhom li l-antekawża tagħhom kien ikkonċeda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' enfitewsi temporanja fis-sena 1963 għal sbatax-il sena, u *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, it-titolu ġie kkonvertit għal kirja

protetta. Ir-rikorrenti spjegaw li għalhekk huma jridu jikkontestaw il-kostituzzjonalità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, minflok id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu li r-rikors promutur kif oriġinarjament propost minnhom jiġi kkoreġut fis-sens li fejn sar riferiment għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, trid issir sostituzzjoni b'riferiment għall-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Rat illi permezz ta' digriet mogħti minn din il-Qorti fil-11 ta' Jannar, 2023, il-Qorti qieset li l-korrezzjonijiet mitluba mir-rikorrenti jbiddlu s-sustanza tal-azzjoni, u tant li ser ikun meħtieġ li jerġgħu jinfetħu l-proċeduri bil-miktub f'din il-kawża, u li jinbidlu l-eċċezzjonijiet tal-intimat fuq il-mertu tal-kawża. Il-Qorti ddeċidiet li l-fatti li abbażi tagħhom qiegħda tintalab korrezzjoni mir-rikorrenti fir-rikors promotur, kienu jirriżultaw u setgħu jiġu kkonstatati faċilment mir-rikorrenti qabel ma ppreżentaw ir-rikors promutur.

Rat illi r-rikorrenti appellaw minn dan id-digriet permezz ta' rikors tal-appell intavolat minnhom quddiem il-Qorti Kostituzzjonali. Il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet dan l-appell fl-10 ta' Ġunju, 2024, kif ġej:

> "*Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar:*
>
> *i. id-digriet tal-11 ta' Jannar, 2023 u tilqa' t-talba magħmula bir-rikors tad-9 ta' Novembru, 2022. Għalhekk tordna lir-Reġistratur sabiex jagħmel il-korrezzjoni meħtieġa fir-rikors promutur. (fn. 10: ara talba a fol. 91 tar-rikors)*
> *ii. is-sentenza appellata u minflok tiċħad l-eċċezzjoni 1(b) tal-Avukat tal-Istat.*
>
> *Spejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.*
>
> *Tordna li l-atti tal-kawża jintbagħtu lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smigħ tal-kawża."*

Rat illi waqt l-udjenza tat-2 ta' Ottubru, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

3. Jirriżulta li r-rikorrenti, li huma aħwa, huma s-sidien tal-appartament indikat bin-numru 18, Balluta Buildings, San Ġiljan [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li b'kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1963 ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Portelli, li llum huwa mejjet. Permezz tal-emendi leġislattivi introdotti waqt li l-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja kienet għadha fis-seħħ, fi tmiem l-enfitewsi temporanja, din ġiet konvertita f'kirja protetta, u r-rikorrenti sabu ruħhom f'sitwazzjoni ta' kirja sfurzata. Permezz tat-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, u dan filwaqt li kienu qegħdin jirċievu kera irriżorja li bl-ebda mod ma toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ma rċevew l-ebda kumpens għal dan, u li din is-sitwazzjoni kisritilhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Żiedu jgħidu wkoll li l-livell baxx ta' kera li huma rċevew tul is-snin, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta tul is-snin, u l-interferenza sproporzjonata min-naħa tal-Istat, wasslu għal sitwazzjoni fejn id-drittijiet fundamentali tas-sidien ġew miksura mingħajr ma ngħataw rimedju effettiv għal tali ksur. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti (i) talbu li jiġi ddikjarat li l-fatt suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; (ii) talbu wkoll li jiġi dikjarat li l-lokazzjoni fil-passat tal-fond in kwistjoni lil Joseph Portelli u l-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009, partikolarment l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u l-liġijiet viġenti l-oħra, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; (iii) talbu sabiex din il-Qorti tagħti dawk l-atti, direttivi u provvedimenti xierqa sabiex twettaq u tiżgura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif garantiti bil-Konvenzjoni; (iv) talbu sabiex jiġi ddikjarat li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti; (v) kif ukoll tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandhom jitħallsu r-rikorrenti, bil-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

4. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond kif ukoll kopja tal-ftehim tal-kirja. Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti jridu jġibu prova li din il-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda permezz tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-10 ta' Ġunju, 2024, li ordnat il-korrezzjoni tar-rikors promotur sabiex jiġi rifless il-fatt li meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja bejn il-partijiet, din ġiet ikkonvertita f'kirja protetta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fil-każ odjern ma nkisru l-ebda jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedju ordinarju li jaħseb għalih l-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018. Eċċepixxa wkoll li f'każ li din il-Qorti ssib li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew miksura b'xi mod, tali ksur seta' seħħ biss fil-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987 u t-30 ta' Ġunju, 2008, li hija d-data li meta il-fond ġie battal.

Provi u riżultanzi

5. Permezz ta' nota tat-3 t'Awwissu, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' **Pamela Bezzina**[6], impjegata tar-rikorrenti, li qalet li hija impjegata mar-rikorrent Marcus Scicluna Marshall u tieħu ħsieb id-*day to day running* tal-uffiċċju li jieħu ħsieb dik il-parti tal-*Estate* tal-Markiż John Scicluna li kienet misset lir-rikorrenti. Qalet li hija *accountant,* u tieħu ħsieb il-kawżi tal-Qorti. Ix-xhud qalet li Marcus Scicluna Marshall u oħtu Romina Scicluna Marshall huma proprjetarji ta' nofs indiviż kull wieħed tal-fond, li kien mess lil ommhom Mignon Marshall permezz ta' diviżjoni. Qalet li r-rikorrenti huma l-eredi ta' ommhom. Ix-xhud spjegat li dan il-fond jifforma parti minn blokk prestiġjuż ġewwa San Ġiljan li nbena madwar seklu ilu, u dan minn dejjem kien tal-familja Scicluna. Spjegat li l-fond kien ġie konċess b'titolu ta' kera fl-14 ta' Diċembru, 1963 lil Joseph Portelli, li llum ġie nieqes, u bl-awmenti fil-kera li seħħew minn żmien għal żmien, ir-rikorrenti kienu qegħdin jirċievu €186.34 fis-sena bħala kera qabel miet l-inkwilin Portelli. Qalet li fil-preżent il-fond jinsab battal, u r-rikorrenti m'huma jirċievu l-ebda kera. Ix-xhud qalet li l-inkwilin kien iħallas kera baxxa ħafna, speċjalment meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, it-titjib fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar deċennji u l-isproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, fejn mhux biss kienu qegħdin jirċievu kera baxxa, iżda wkoll ġew spussessati mill-fond b'mod indefinit. Ix-xhud qalet li r-rikorrenti m'għandhomx u lanqas kellhom rimedju effettiv għall-inġustizzja li familthom, għal kważi seklu sħiħ, kellha ssofri, ladarba ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tal-fond fis-suq fl-aħħar snin, għaliex dak li huma setgħu jirċievu bħala kera huwa limitat bil-*means testing* permezz ta' kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Ix-xhud

---

[6] *A fol.* 8 *et seq.* tal-proċess.

qalet li fiċ-ċirkostanzi kellha ssir din il-kawża, fejn qegħdin jintalbu kemm danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-imgħax, minħabba l-leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien għal diversi snin. Qalet ukoll li permezz tal-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti msemmija fir-rikors wasslu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li saret parti mil-liġi ta' Malta permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319], u/jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll estratt minn att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-17 ta' Marzu, 2016[7], fejn jirriżulta li l-fond in kwistjoni jifforma parti mill-porzjon li għadda għand omm ir-rikorrenti, u li sussegwentement wirtuh ir-rikorrenti, kif ukoll kopja tat-testment ta' omm ir-rikorrenti.[8]

7. Permezz ta' nota separata tad-9 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-14 ta' Diċembru, 1963 bejn l-antekawża tar-rikorrenti u Joseph R. Portelli fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[9], kopja tal-kuntratt ta' kera bejn ir-rikorrenti u Joseph R. Portelli datat it-22 ta' Diċembru, 1981[10], u kopja tal-ktieb tal-kera.[11]

8. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ivan Giordano**, fir-rapport tiegħu[12] spjega li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa għamel aċċess fil-fond mertu tal-kawża fl-10 ta' Ottubru, 2022, għal liema aċċess kienu preżenti biss xi ħaddiema jew bennejja li kienu qegħdin jaħdmu fil-post, li taw aċċess lill-Perit. Il-Perit

[7] *A fol.* 10 tal-proċess.
[8] *A fol.* 68 tal-proċess.
[9] *A fol.* 94 tal-proċess.
[10] *A fol.* 98 tal-proċess.
[11] *A fol.* 99 *et seq.* tal-proċess.
[12] *A fol.* 103 tal-proċess.

Tekniku Ġudizzjarju spjega li waqt l-aċċess huwa nnota li fil-fond qiegħed isir xogħol ta' alterazzjonijiet strutturali u ta' restawr. Il-Perit Giordano spjega li l-pożizzjoni tal-entrata tal-proprjetà li tinsab fi Triq il-Karmelitani, twassal għall-parti tal-komun tal-appartamenti u l-faċċata prinċipali tal-appartament tagħti għal fuq Pjazza Balluta. Qal li l-appartament jifforma parti mill-binja prestiġjuża magħrufa bħala 'Balluta Buildings', u għalhekk għandu valur partikolari u pjuttost rari. Qal li ż-żona fejn jinsab il-fond hija kkunsidrata bħala *Residential Arrea NHHO 01.* Qal li l-fond jifforma parti mill-*urban conservation area* u minn *scheduled property area.* Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond jinsab fit-tielet sular tal-binja meta jittieħed mil-livell ta' Triq il-Karmelitani, u fir-raba' sular meta jittieħed minn Pjazza Balluta. Enfasizza li l-appartament huwa wieħed rari u ta' prestiġju kbir, u jinsab f'binja skedata bħala *grade 1 building,* u għalhekk huwa tassew uniku. Qal li fil-faċċata ta' Balluta Buildings hemm numru ta' karatteristiċi arkitettoniċi oriġinali mill-perijodu *Art Nouveau,* u dan huwa stil pjuttost rari f'Malta. Qal li anki l-ġebla, il-lavur, il-ħadid tat-terazzini u tal-galleriji u l-aperturi tal-injam, ilkoll għandhom valur storiku u arkitettoniku kbir. Qal li minħabba fix-xogħol ta' alterazzjonijiet u ta' restawr li hemm għaddej, il-finituri tal-proprjetà ma kinux fi stat tajjeb ta' tlestija, u dan peress li s-sistema tad-dawl u l-ilma, it-tikħil u t-tibjid aktarx li jerġgħu jsiru mill-ġdid wara li jitlesta x-xogħol ta' restawr. Qal li nnota wkoll ħafna konsenturi f'partijiet tal-ħitan u tas-soqfa, u anke xorok maqsumin, kif ukoll tbajja' tas-sadid fis-soqfa f'partijiet fejn hemm it-travi mirdumin. Qal li apparti dan kollu, il-binja tinsab fi stat strutturali tajjeb. Qal li l-binja inbniet qabel l-1967, u hija konformi mal-liġi sanitarja, filwaqt li l-alterazzjonijiet strutturali li qegħdin isiru fuq is-sit huma koperti mill-permessi. Il-Perit Giordano kkonstata li huwa kkunsidra li l-fond huwa vakanti u battal mill-għamara, qabel wasal għall-valutazzjoni tiegħu, u kkunsidra li fl-2022 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ kien ta'

€1,800,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu f'Ġunju tal-2008 kien ta' €33,600 fis-sena jew €2,800 fix-xahar. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħejja skeda li permezz tagħha wera ċ-ċaqliq fil-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ bejn l-1987, fejn il-kera annwali potenzjali kienet ta' €3,711.21, sas-sena 2008, fejn il-kera annwali potenzjali kienet ta' €33,600.

9. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta diversi domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju permezz ta' nota ppreżentata fil-5 ta' Diċembru, 2022.[13] Il-Perit Giordano ppreżenta nota bir-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni li sarulu[14], fejn spjega li l-finituri fil-fond kienu fi stat tajjeb, u kkonstata li dawn kienu fil-parti l-kbira maqlugħin sabiex isir *upgrading* tagħhom, u mhux għaliex kienu nieqsa mill-manutenzjoni. Qal ukoll li biex wasal għall-valur tal-fond huwa uża l-metodu komparattiv. Qal ukoll li dakinhar li huwa żar il-fond, dan ma kienx fi stat abitabbli minħabba fix-xogħol ta' restawr li kien għaddej fih. Qal ukoll li fil-każ odjern il-valur lokatizju tal-fond mhux determinat mill-istat tal-*finishes* tiegħu, iżda minn fatturi oħra, fosthom il-pożizzjoni tiegħu u l-fatt li dan l-appartament jifforma parti minn binja prestiġjuża ferm. Qal ukoll li huwa ma bbażax il-valutazzjoni tiegħu fuq il-potenzjal tal-fond, iżda fuq il-prestiġju, ir-rarità, il-pożizzjoni u l-valur arkitettoniku u storiku tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, hija tinsab sodisfatta mit-titolu li huma għandhom fuq il-fond, li huwa proprjetà tagħhom fis-sehem ta' nofs indiviż kull wieħed, wara li huma wirtuh mingħand

[13] *A fol.* 132 tal-proċess.
[14] *A fol.* 137 tal-proċess.

ommhom. Ġiet esebita ukoll kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu l-fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Portelli mill-ante-kawża tar-rikorrenti, sabiex b'hekk m'hemm l-ebda dubju li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, Portelli baqa' jgawdi l-fond b'titolu ta' kera. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat lil Joseph Portelli permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, b'ċens temporanju ta' LM80 fis-sena, għal perijodu ta' sbatax-il sena. B'hekk, fi tmiem din il-konċessjoni enfitewtika temporanja, laħqu daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIII tal-1979, u l-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet ikkonvertita f'titolu ta' lokazzjoni.

11. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jgħid:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u li ma:
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

12. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess

Kostituzzjoni. Dan għaliex il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fl-10 t'April, 1959 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u minħabba f'hekk l-ebda parti mill-Kap. 158 ma tista' titqies li hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għaldaqstant il-Qorti sejra tillimita ruħha sabiex tistħarreġ dwar jekk hemmx ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'].

13. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

> "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."

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

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

15. 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 ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u sabiex fi tmiem konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji, li dak iż-żmien kienu komuni ħafna, ma tinħoloqx sitwazzjoni fil-pajjiż fejn bosta persuni jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom għaliex l-enfitewsi temporanja li kellhom favur tagħhom tkun ġiet fi tmiemha, u għalhekk l-ewwel element jinsab sodisfatt.

16. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid li madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

17. Huwa it-tielet element, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li jassal għall-ilment prinċipali sollevat mir-rikorrenti fil-każ odjern.

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

"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[17]

19. Dan li ġej jispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[18]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju fis-sena 2008, li hija s-sena li fiha dan il-fond spiċċa battal wara li ġie nieqes l-inkwilin, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda

[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.

mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; 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, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-konklużjoni hija li m'hemm l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

21. Il-Qorti tippuntwalizza li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa bejn it-30 ta' April, 1987 (ara l-artikolu 7 tal-Kap. 319) u t-30 ta' Ġunju, 2008, li hija d-data meta l-fond ġie ritornat lis-sidien. Dan meta ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil min-naħa tal-Istat, u għalhekk inħolqot sitwazzjoni fejn sidien bħar-rikorrenti, waħedhom, u għal bosta snin ġarrew il-piż tal-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali lil individwi oħra fis-soċjetà, meta dan l-obbligu prinċipali kien tal-Istat, sabiex b'hekk, a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jista' jingħad li r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà.

22. In vista tas-sejbien li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom mill-Istat. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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*

[19] 29.04.2016.

ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

23. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], 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."

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], 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."

25. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku tħallew jikru dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huma daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u t-30 ta' Ġunju, 2008, id-dħul totali

---

[20] 27.06.2019.
[21] 30.09.2016.

tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €273,252.65, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 108 tal-proċess:

Sena	**€**
1987	246 ġurnata bir-rata ta' €3,711.21 fis-sena = €2,501.25
1988-1991	€3,711.21 x 4 = €14,844.84
1992-1996	€6,820.68 x 5 = €34,103.40
1997-2001	€12,721.50 x 5 =€63,607.50
2002 - 2006	€21,706.54 x 5 = €108,532.70
01.01.2007 – 31.12.2007	€33,011.20
01.01.2008 – 30.06.2008	181 ġurnata bir-rata ta' €33,600 = €16,661.92
B'kollox	**€273,262.81**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €5,210.08 kif ġej:

Sena	**€**
30.04.1987 – 31.12.1987	€186.34 (ekwivalenti għal LM80) /365 x 246 jum = €134.78
1988-1994	€186.34 x 7 = €1,304.38

1995-1996	€195.67 x 2 = €391.34
1997-2008	€282.44 x 12 = €3,389.28
B'kollox	**€5,219.78**

26. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

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

28. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet 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.

29. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat dak li ngħad fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[22]:

"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."

30. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €147,807.40 għandu jkun suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €273,262.81 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987 u t-30 ta' Ġunju, 2008, l-ewwel sar tnaqqis ta' (i) 30% jew €81,978.84 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, (ii) u mbagħad sar

[22] QEDB, 11.02.2020.

tnaqqis ieħor ta’ 20% jew €38,256.79 għaliex mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u anki tnaqqis ta’ €5,219.78 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perjodu kollu kif indikat iktar ’il fuq f’din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta’ €6,300, ċjoé €300 fis-sena, għall-istess ammont ta’ ġranet u fl-istess proporzjon li fih ġie kkomputat il-qligħ il-potenzjal tar-rikorrenti. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat f’isem l-Istat Malti.

Decide

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

1) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, ir-raba’, il-ħames, u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa’ t-tielet, u s-seba’ eċċezzjoni tiegħu;**

2) **Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

3) **Tillikwida l-kumpens totali li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fis-somma ta’ mija u erba’ u ħamsin elf, mija u sebgħa Euro u erbgħin ċenteżmu (€154,107.40) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-**

Kap. 319, 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, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. 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 75% mill-intimat Avukat tal-Istat u 25% mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur