MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 307/2023 LM

Mary Louise sive Louise Camilleri (K.I. nru. 382872M);
Loridana Fitzgerald (K.I. nru. 565476M);
Aldo Spiteri (K.I. nru. 75769M)

vs.

L-Avukat tal-Istat
u Joseph Attard (K.I. nru. 113053M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Ġunju, 2023, mir-rikorrenti **Mary Louise sive Louise Camilleri (K.I. nru. 382872M), Loridana Fitzgerald (K.I. nru. 565476M)** u **Aldo Spiteri (K.I. nru. 75769M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u disgħin (95) ġja bin-numru tnejn u sittin (62), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża.*

2. *Illi Giuseppe Zammit, illum mejjet kien akkwista t-terran bin-numru tnejn u sittin (62) illum ħamsa u disgħin (95), Brared Street, Birkirkara u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt tas-sbatax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija sitta u sittin (17.09.1966).*

3. *Illi l-istess Giuseppe Zammit ikkonċeda u ttrasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att u ċioe mill-ħdax ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgħa u sebgħin (11.03.1977) versu s-subċens ta' ħamsa u disgħin Lira (LM95) a favur Joseph Attard il-fond bin-numru tnejn u sittin (62), illum ħamsa u disgħin (95), Brared Street, Birkirkara u dan permezz ta' kuntratt tal-ħdax ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgħa u sebgħin (11.03.1977)) fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, kif jirriżulta mid-dokument li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dok. A"**.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni ma huwiex dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat ta' dekontroll li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dok. B"**.*

5. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-ħdax ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u sebgħa u sebgħin (11.03.1977) fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut skadiet fil-11 ta' Marzu, 1998.*

6. *Illi l-intimat Attard wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja bir-rata ta' LM95 baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, versu kera doppja.*

7. *Illi s-sidien qegħdin jirċievu kera ta' erba' mija tnejn u erbgħin Euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€442.58ċ) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.*

8. *Illi fit-tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti u l-awturi fit-titolu ma setgħux jirrifjutaw illi l-intimat Joseph Attard ikompli jokkupa l-proprjetà b'kirja.*

9. *Illi l-antenati tar-rikorrenti ried jipproteġi l-proprjetà tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni. Ċertament ma basarx u ma setax jipprevedi d-dispożizzjonijiet introdotti bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u lanqas ma seta' jobsor illi l-inflazzjoni ma kinitx se tkun ekwiparabbli mal-valur lokatizju tal-fond tul iż-żmien. Apparti hekk, ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perijodu indefinit, mingħajr speranza reali għat-teħid lura tal-proprjetà.*

10. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-intimat ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond bil-kera kif stipulata u liema kera ma tirriflettix is-suq u wisq anqas ma tipprovdi għal bilanċ bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, b'dana illi r-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, anke jekk ikollhom bżonnha għall-użu personali*

tagħhom, b'dana illi l-kundizzjonijiet imposti mil-liġi huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi.

11. *Illi l-awment fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skont il-Liġi, inkluż l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interessi ġenerali u l-interess tar-rikorrenti.*

12. *Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika għaliha sempliċement għax kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u dan minkejja l-ftehim iffirmat ta' ċens temporanju.*

13. *Illi l-liġijiet viġenti vvjolaw id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrent biex b'hekk huma sofrew danni minħabba din il-leżjoni.*

14. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellux triq oħra ħlief li jikkoċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan sabiex jipproteġi l-proprjetà tiegħu milli tiġi rekwiżizzjonata, madanakollu bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 huwa xorta ġie mċaħħad mill-proprjetà tiegħu.*

15. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom miftiehma. L-unika kumpens li ġew offruti lilhom* ai termini *tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, kien iż-żmien kien ferm iżjed mill-kera li l-inkwilin obbligat iħallas, liema kera, kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.*

16. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.*

17. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi llediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma ma rċevewx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġhom, u dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom qua sidien u dawk tal-inkwilin.*

18. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv* ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, minħabba dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

19. *Illi dan ġie determinat fil-kawża fl-ismijiet* ***Amato Gauci vs Malta****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 li eżaminat każ identiku u sabet favur ir-rikorrenti. Għalkemm il-qorti kkonfermat li l-Istat għandu dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, madanakollu xorta għandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-ġdida humiex sproporzjonati kontra s-sid oriġinali.*

20. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'Beleyer vs Italy (Riors Nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż* inter alia *f'Almeida Ferreira et vs Portugal tal-21 ta' Diċembru, 2010, għandu jiġi ddikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

21. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

22. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx blanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid.*

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

1 *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-fatti suesposti bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti,* inter alia *l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u dispożizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Attard (K.I. nru. 113053M) għall-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u disgħin (95), ġja bin-numru tnejn u sittin (62), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara, b'tali mod li ġie reż prattikament impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tagħhom.*

2 *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u disgħin (95), ġija bin-numru tnejn u sittin (62), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara, proprjetà tar-rikorrenti, minn Joseph Attard (K.I. nru.*

113053M), mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzzjoni ta' Malta.

3 Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Joseph Attard stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

4 Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

5 Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini ta' liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-4 t'Awwissu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. Di più, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
3. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi*

żvestita minn kull dritt li għandha fuq din il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura imsemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madana-kollu ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

7. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of hosuing regulations where a far more reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court H.R., James and Others judgment of 21 February, 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court H.R., Mellacher and others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";

8. *Illi fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa*

tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhix mistħoqqa;*

10. *Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qed tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq anqs meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valur kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta (fn. 1: App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet 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";

12. *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawn il-miżuri;*

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċi u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." *(Amato Gauci v. Malta paragrafu 55);*

16. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrenti (recte) stess qiegħda tirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk is-soċjetà rikorrenti ma kinitx ser toqgħod tiftaħ dawn il-proċeduri;*

17. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-artikolu 12B li jingħad speċifikament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk dan l-artikolu ma jistax jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-għan tiegħu huwa proprju li joħloq bilanċ aktar ġust; (Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019); vide wkoll sentenza fl-ismijiet "Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt" deċiża mill-Prim'Awla fit-18 ta' Lulju, 2020 (rikors numru 402/2012/1 JVC);*

18. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;*

19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Joseph Attard (K.I. nru. 113053M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Attard'], li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Ottubru, 2023, fejn ġie eċċepit illi:

"Jesponi bir-rispett u bil-ġurament tiegħu Joseph Attard jikkonferma li jafu personalment:

1 *Illi in linea preliminari l-esponenti mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet magħmula fir-rikors promutur, peress illi l-esponenti m'għandux* locus standi judicii; *u konsegwentement, għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, billi min-natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jinġiebu biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;*

2 *Illi magħdud mal-premess, l-esponenti qed jipprevalixxi ruħhu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat, u b'hekk ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi u di più jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

3 *Ukoll in linea preliminari, iżda bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea* ai termini *tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r-rikorrent għandu rimedji ordinarji disponibbli għalih skont il-liġi;*

4 *Illi sussegwentement, iżda bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond* de quo *b'titolu validu ta' kera kif rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrent illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimati;*

5 *Illi kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem aċċetta mingħand l-eċċipjenti l-ħlas tal-kera offruta fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien, u dan sa riċentement, mingħajr riserva jew oppożizzjoni – li issa qed jippretendi li hija leżiva għad-drittijiet umani tiegħu;*

6 *Illi l-esponenti addirittura huwa inkwilin idoneu ai termini tal-liġijiet* in vigore*. Huma qatt ma kiser l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu l-kera dovut minnu legalment puntwalment;*

7 *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent jistgħu jirċievu l-kera tal-fond* de quo agitur*. Illi minħabba l-prinċipju ben stabbilit mill-Qorti nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, ċioe dak tal-*pacta sunt servanda*, ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja;*

8 *Illi, kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond* de quo agitur *tasal biex tinibixxi r-rikorrent mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallegaw ir-rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti;*

9 *Mingħajr preġudizzju, għandu wkoll jingħad, illi sew l-esponenti, għamlu 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 lokatizju tal-istess fond;*

10 *Fil-mertu, u f'kull każ, in kwantu applikati għall-eċċipjenti f'dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli mhumiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;*

11 *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-eċċipjenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrent li sofra jew qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-eċċipjenti dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqhom bil-liġi, liema liġi għadha* in vigore *sal-ġurnata tal-lum, u barra minn hekk huma ma jistgħu jagħtu l-ebda rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li* del resto *ma kkommettewx u wisq anqas m'għandhom setgħa jew kontroll dwar il-liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond* de quo *u konsegwentement jitilfu l-unika saqaf fuq rashom – tali deċiżjoni tkun qed toħloq inġustizzja soċjali oħra;*

12 *Dejjem bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba din il-Qorti ssib kwalunkwe ksur ta' drittijiet, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata, għaliex jekk ikun il-każ l-intimata esponenti ser iġġarrab piż finanzjarju enormi* (hardship) *liema piż m'għandhiex terfgħu hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adegwati.*

13 *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-fond* de quo *mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

14 *Mingħajr preġudizzju wkoll, u f'kull każ, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti, fl-eżerċizzju tal-poteri mogħtija lilha, għandha tiddikjara li l-eċċipjenti ma jistgħux jibqgħu jgawdu d-drittijiet mogħtija lilhom bħala inkwilini tal-fond mertu tal-kawża skont il-liġijiet viġenti;*

15 *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux ikunu kkastigati talli sempliċiment kienu jsegwu u jottemperaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.*

Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistgħu jkunu intavolati mill-esponenti, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi waqt l-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2024, din il-Qorti ħatret lill-Perit Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1998 sal-2018, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Konrad Xuereb ippreżenta r-rapport tiegħu fid-19 ta' Frar, 2024, u ħalfu fl-20 ta' Marzu, 2024.

Rat illi waqt l-udjenza tal-14 ta' Ġunju, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, u l-partijiet ingħataw il-fakultà li jressqu noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Ir-rikorrenti jgħidu li huma s-sidien tal-fond numru 95 (ġià 62), 'Violet', Triq Brared, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond']. Fir-rikors promutur imressaq minnhom, spjegaw fid-dettall il-provenjenza tal-fond u kif huma saru sidien tiegħu. Ir-rikorrenti jgħidu li l-fond kien ingħata mill-ante-kawża tagħhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Attard għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mill-11 ta' Marzu, 1977, u fi tmiem din il-konċessjoni enfitewtika, laħqu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, sabiex b'hekk l-ante-kawża tar-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu lil Attard bħala inkwilin tal-fond, billi dan kien jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Ir-rikorrenti jgħidu li għalhekk ġiet imposta fuqhom relazzjoni forzata ta' sidien-inkwilini, u Attard ingħata d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond filwaqt li huma ġew spussessati minn ħwejjiġhom. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li minkejja l-emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, huma qatt ma setgħu jirċievu rata ta' kera li tirrispekkja l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, għaliex l-ammonti ta' kera perċepiti minnhom kienu miżeri. Jgħidu wkoll li l-Att XXIII tal-1979 ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilin, u dan bi ksur tal-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-artikoli 12, 12(2) u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Attard fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; kif ukoll li din il-kontinwata okkupazzjoni mingħajr ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tal-fond fis-suq, qiegħda tivvjola d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti għalhekk talbu li jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u għad-danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti minnhom minħabba nuqqas ta' bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bil-likwidazzjoni tal-kumpens u l-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tad-danni sofferti.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Żied jeċċepixxi li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa inapplikabbli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern għaliex dan jitkellem dwar teħid forzuż ta' proprjetà, u bl-artikolu 12 tal-Kap. 158, ir-rikorrenti bħala sidien ma tilfux għal kollox il-jedd fuq il-proprjetà tagħhom, iżda l-liġi qiegħda biss tikkontrolla l-użu tagħhom mingħajr ma tammonta għal ksur fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa fil-mod kif ifassal il-liġijiet fl-interess ġenerali, u fi kwalunkwe każ ġie introdott l-artikolu 12B tal-Kap. 158 sabiex jindirizza l-isproporzjon li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat ċaħad li f'dan il-każ hemm xi forma ta' diskriminazzjoni sofferta mir-rikorrenti, u qal li anki f'każ li din il-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali li jilmentaw minnhom ir-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti u li l-ebda kumpens m'huwa mistħoqq lir-rikorrenti.

6. Min-naħa tiegħu, l-intimat Joseph Attard eċċepixxa li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u talab li jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, u dan in vista tal-fatt li talbiet bħal dawn jistgħu jinġiebu biss kontra l-

Gvern jew entitajiet pubbliċi vestiti bil-garanzija li jipproteġu d-drittijiet fundamentali. Qal li huwa ċittadin privat, u fi kwalunkwe każ din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha taħt l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni għaliex ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom. Attard saħaq li l-kera dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti, u huwa dejjem kien inkwilin idoneu. Qal ukoll li mhuwiex minnu li r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond tagħhom, u tul is-snin huwa għamel diversi benefikati fil-fond. L-intimat saħaq li għandu jkun l-Istat li jerfa' l-piż finanzjarju li jilmentaw minnu r-rikorrenti, u żied jgħid li huwa għandu aspettattiva leġittima li jkompli jgħix fil-fond b'titolu ta' kirja.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tal-11 ta' Marzu, 1977 li permezz tiegħu l-ante-kawża tar-rikorrenti Giuseppe Zammit, ittrasferixxa il-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena favur Joseph Attard[1]; u kopja taċ-ċertifikat tan-non-dekontroll tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[2]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fil-15 ta' Settembru, 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tar-Reġistru Elettorali bħala prova li Joseph Attard għadu rreġistrat bħala resident fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[3]

---

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 25 tal-proċess.

9. **Joseph Attard** xehed waqt l-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2024[4], fejn spjega li huwa ilu li daħal jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mis-snin sebgħin, u għadu jgħix fih sallum.

10. Ir-rikorrenti **Marie Louise Camilleri**, fl-*affidavit* tagħha[5] spjegat li hija u r-rikorrenti l-oħra huma sidien tal-fond. Qalet li dan il-fond kien ġie oriġinarjament akkwistat minn Giuseppe Zammit waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Zammit permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt tas-17 ta' Settembru, 1966. Qalet li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tal-11 ta' Marzu, 1977, Giuseppe Zammit ittrasferixxa l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena favur l-intimat Joseph Attard. Ix-xhud spjegat li Giuseppe Zammit miet intestat fl-14 ta' Frar, 1993, u l-wirt tiegħu ddevolva skont il-liġi favur il-ħames uliedu, George, Anthony, Sylvia Spiteri, Carmela Borg u Anna Borg. Qalet ukoll li Maria Zammit mietet fis-6 ta' Jannar, 2005, u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tad-19 ta' Diċembru, 1997, hija ħalliet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' legat in piena proprjetà lil bintha Sylvia mart Joseph Spiteri, filwaqt li ddikjarat li hija kienet taf li dan il-fond ma jappartjenix kompletament lilha, peress li kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ġjà eżistenti ma' żewġha Giuseppe Zammit. Ir-rikorrenti spjegat li permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-3 ta' Settembru, 2004, Sylvia Spiteri ġiet assenjata l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u meta ġiet nieqsa Sylvia Spiteri, dan il-fond intiret minn uliedha, ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti Marie Louise Camilleri qalet li filwaqt li mis-sena 1998 sal-2004 ir-rikorrenti kellhom sehem ta' 1/10 tal-fond, mis-sena 2004, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom qabilhom, kienu

[4] *A fol.* 55 tal-proċess.
[5] *A fol.* 62 tal-proċess.

proprjetarji tal-fond fl-intier tiegħu. Qalet li ċ-ċens temporanju għalaq fil-11 ta' Marzu, 1998, u minn qabel għalaq iċ-ċens, l-enfitewta kien infurmat li huwa kellu jħallas bħala kera d-doppju taċ-ċens li kien iħallas qabel. Qalet li meta għalaq il-perijodu taċ-ċens temporanju li kienu ftiehmu dwaru Giuseppe Zammit u Joseph Attard, dan tal-aħħar beda jħallas bħala kera l-ammont ta' LM190, ekwivalenti għal €442.58ċ, u baqa' jħallas dan l-ammont sa Marzu 2013. Qalet li f'Marzu tal-2013, l-intimat beda jħallas bħala kera €616.74ċ fis-sena, u dan sa Mejju 2020. Minn Marzu 2020 Attard beda jħallas bħala kera €665.14ċ fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li minkejja dak stipulat fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, l-intimat Attard baqa' jgħix fil-fond a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, billi huwa kien qiegħed jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Ir-rikorrenti Mary Louise Camilleri qalet li l-kirja ġiet imposta fuq is-sidien, u f'dawn iċ-ċirkostanzi ma nżammet l-ebda proporzjonalità bejn id-drittijiet tagħha u tal-antenati tagħha, u d-drittijiet tal-intimat Attard. Qalet li minkejja li hi u ħutha huma proprjetarji tal-fond, huma kellhom jieħdu self mill-bank u imgħaxijiet fuqu biex ikollhom darhom, u dan meta għandhom proprjetà mikrija b'kera li ma tirriflettix is-suq. Qalet li l-intimat Attard ilu jokkupa l-fond għal 26 sena minn meta skada ċ-ċens, u hi u r-rikorrenti l-oħra jħossu li dan huwa inġust, u li huma ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju fis-sena 1998. Ir-rikorrenti qalet li l-Att XXIII tal-1979 ċaħħad lilha u lis-sidien l-oħra tal-fond mill-possibilità li jirċievu kera ġusta. Qalet ukoll li minkejja l-emendi leġislattivi introdotti f'Awwissu, 2018, id-drittijiet tagħha xorta waħda qegħdin jiġu vvjolati u dan minħabba fil-mod kif il-liġi tirregola l-awment, b'mod partikolari meta l-liġi tgħid li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt tas-17 ta'

Settembru, 1966[6]; kopja tal-kuntratt tal-11 ta' Marzu, 1977[7]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Zammit[8]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* in segwitu għall-mewt ta' Joseph Zammit, li saret fit-23 ta' Novembru, 1993[9]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Zammit[10]; kopja tat-testment ta' Maria Zammit fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, tad-19 ta' Diċembru, 1997[11]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* in segwitu għall-mewt ta' Maria Zammit fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-17 ta' Ġunju, 2004[12]; kopja tal-att ta' diviżjoni tat-3 ta' Settembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[13]; kopji tad-digrieti mogħtija mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fir-rigward tal-eredità ta' Maria Zammit[14]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-12 ta' Ġunju, 2018 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon in segwitu għall-mewt ta' Sylvia Spiteri[15]; kopja ta' korrispondenza li kien hemm bejn Maria Zammit u Joseph Attard[16]; u kopja tal-irċevuti tal-kera.[17]

11. Il-**Perit Konrad Xuereb**, fir-rapport tiegħu[18] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fl-14 ta' Frar, 2024, u seta' jikkonstata li l-fond jikkonsisti f'*maisonette* terran f'binja ta' żewġ sulari. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ta spjega dettaljata tat-tqassim fil-fond, u qal li l-binja aktarx li inbniet madwar sebgħin sena ilu, u tidher li qiegħda fi stat tajjeb. Qal li l-istruttura tas-saqaf ma tidhirx ħafna għaliex is-saqaf huwa mgħotti b'soffitt, u l-istruttura tas-saqaf tal-fond

---

[6] *A fol.* 66 tal-proċess.
[7] *A fol.* 74 tal-proċess.
[8] *A fol.* 77A tal-proċess.
[9] *A fol.* 77B tal-proċess.
[10] *A fol.* 80 tal-proċess.
[11] *A fol.* 81 tal-proċess.
[12] *A fol.* 88 tal-proċess.
[13] *A fol.* 91 tal-proċess.
[14] *A fol.* 95 *et seq.* tal-proċess.
[15] *A fol.* 112 tal-proċess.
[16] *A fol.* 117 tal-proċess.
[17] *A fol.* 118 tal-proċess.
[18] *A fol.* 137 tal-proċess.

tikkonsisti prinċipalment fi travi tal-ħadid bix-xorok bejniethom, li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel tal-franka. Il-Perit Xuereb spjega li huwa għamel użu mill-metodu komparattiv sabiex wasal għall-valutazzjoni tal-fond fis-suq miftuħ, u qal li l-valur tal-fond huwa ta' €275,000. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenka l-valur lokatizju tal-fond kif kien tul is-snin, bejn is-sena 1998 u s-sena 2018.

12. L-intimat **Joseph Attard** fl-*affidavit* tiegħu[19] qal li hu u martu Rita ilhom jikru fl-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal aktar minn 47 sena. Spjega li hu u martu rabbew familja f'dan il-fond, u huma dejjem ħadu ħsieb jikkonformaw mal-liġijiet u jħallsu l-kera dovuta. Qal ukoll li maż-żmien huma għamlu diversi spejjeż għall-manutenzjoni, għat-tibdil u għall-immodernizzar tal-fond, fosthom billi bidlu s-sistemi tad-dawl u l-ilma, għamlu kmamar tal-banju ġodda, bidlu l-aperturi tal-fond, għamlu xogħol ta' tibjid, kisi u ilqugħ għat-taraġ tal-bejt. Żied jgħid li huwa dejjem żamm lis-sidien infurmati bix-xogħol li kien qiegħed jagħmel, u s-sidien qatt ma qalulu biex jevita milli jagħmel xi spejjeż. Qal ukoll li huwa qatt ma talab xi forma ta' kumpens għal dawn ix-xogħlijiet. L-intimat spjega li l-introjtu tiegħu huwa wieħed limitat, u li huwa pensjonant, u qal li hu u martu m'għandhom l-ebda assi jew proprjetà għajr għal dawk iddikjarati minnhom.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Il-Qorti tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, li huma saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara l-mewt ta' ommhom, Sylvia Spiteri, li min-naħa tagħha kienet wirtet dan il-fond mill-poter tal-ġenituri tagħha. Il-Qorti tqis li ġie ampjament ippruvat ukoll li l-kirja odjerna hija riżultat tad-dispożizzjonijiet li ddaħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, hekk kif l-inkwilin

[19] *A fol.* 176 tal-proċess.

Joseph Attard kellu titolu ta' enfitewsi temporanja fuq il-fond għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena, u fi tmiemha huwa ġie rikonoxxut f'kirja protetta bħala inkwilin *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta wkoll li l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ġew irtirati minnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.

14. Il-Qorti tgħid ukoll li l-intimat Joseph Attard huwa leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, ladarba huwa qiegħed jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. L-intimat Attard qiegħed jibbenefika mill-protezzjoni li tagħtih il-liġi sabiex jibqa' jabita fil-fond flimkien ma' martu, u għalhekk għandu kull interess li jkun parti f'dawn il-proċeduri li ġew istitwiti mis-sidien tal-fond li qegħdin jallegaw li l-kirja protetta li għandu l-intimat Attard hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Huwa minnu li kwalsiasi kumpens jew likwidazzjoni ta' danni li tista' tordna din il-Qorti, irid jagħmel tajjeb għalihom l-Istat kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat, iżda anki għall-finijiet ta' integrità tal-ġudizzju, tqis li l-intimat Attard għandu l-*locus standi* meħtieġ sabiex jippartеċipa f'dawn il-proċeduri. L-intimat Attard eċċepixxa wkoll li l-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha *ai termini* tal-artikolu 46(2) tal-istess Kostituzzjoni, u dan ladarba jirriżulta li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Ir-rikorrenti

qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea ġew miksura, u qegħdin jitolbu għal rimedju għal tali ksur. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni għandha wkoll tiġi miċħuda, u l-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina t-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet li tqajmu fil-mertu mill-intimati.

15. Ir-rikorrenti jikkontendu li b'konsegwenza tal-liġijiet viġenti li jirregolaw x'għandu jsir minn fond suġġett għal enfitewsi temporanja ladarba din tiġi fi tmiemha, huma kienu kostretti li jidħlu f'relazzjoni lokatizja mal-inkwilin Attard, b'kera li ma tirrispekkjax il-valuri lokatizji tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan l-istat ta' fatt huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. L-intimat l-Avukat tal-Istat jillimita ruħu għal eċċezzjoni li ma jistax jinstab li l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ġew miksura għaliex l-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid forzuż tal-proprjetà. Hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti, li ma tista' titqajjem l-ebda lanjanza dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, meta l-kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex il-liġi impunjata daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April, 1959, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi illi:

> "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."

16. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li ġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, proprju minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Għaldaqstant il-Qorti sejra tillimita ruħha għal stħarriġ dwar jekk hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

18. 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' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali,

hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[20]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati 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 jiġi assigurat li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa fejn joqgħod

20. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, il-Qorti tqis li anki dan l-element ġie 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. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Huwa rigward it-tielet element, jiġifieri dwar il-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw, u dan għaliex fil-fehma tagħhom il-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun

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

hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[21], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[22]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci*, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[23]

24. 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 1998 'l hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju fis-sena 2018 li hija s-sena li fiha daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158, u meħuda in konsiderazzjoni (a)

---

[21] App. 8793/79, 21.02.1986.

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

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

il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur b'diversi emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, u li bl-ebda 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, tqis li fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

25. Il-Qorti tirrileva li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa fis-sehem ta' nofs il-kwint (1/10) għall-perijodu bejn il-11 ta' Marzu, 1998 sas-6 ta' Jannar, 2004, meta ġiet nieqsa Maria Zammit, u l-fond in kwistjoni għadda b'titolu ta' legat favur omm ir-rikorrenti, Sylvia Spiteri. Il-Qorti qiegħda tikkomputa kumpens li jirrifletti s-sehem tar-rikorrenti għall-perijodu kollu bejn it-8 ta' Jannar, 1998 meta bdiet il-kirja furzata, u l-1 t'Awwissu, 2018, li hija d-data meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap, 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

26. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom*

[24] 29.04.2016.

*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 ....".*

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

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

29. 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 jirċievu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huma daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn il-11 ta' Marzu, 1998 u l-1 t'Awwissu, 2018, id-dħul totali tar-

[25] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

rikorrenti kien ikun ta' madwar €70,227.43, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 144 tal-proċess:

Sena	**€**
11.03.1998 – 31.12.1998	295 ġurnata (€2,527/365 x 295) = €2,042.37/10 = €204.24
1999-2002	€2,527 x 4 = €10,108/10 = €1,010.80
2003	€3,658/10 = €365.80
01.01.2004-07.01.2004	€3,658/365 x 7 = €70.15/10 = €7.02
08.01.2004 sa 31.12.2004	€3,587.85
2005-2007	€3,658 x 3 = €10,974
2008-2012	€4,951 x 5 = €24,755
2013-2017	€4,941 x 5 = €24,705
01.01.2018-31.07.2018	€7,988/365 = €21.88 x 211 = €4,617.72
B'kollox	**€70,227.43**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €7,672.61, kif ġej:

Sena	**€**
11.03.1998 - 31.12.1998	€442.58/365 = €1.21 x 295 jum = €357.70 / 10 = €35.77

1999-2003	€442.58 x 5 = €2,212.90/10 = €221.29
01.01.2004 - 07.01.2004	€442.58/365 = €1.21 x 7 = €8.48/10 = €0.85
08.07.2004 - 31.12.2004	€434.10
2005-2012	€442.58 x 8 = €3,540.64
2013-2017	€616.74 x 5 = €3,083.70
01.01.2018-31.07.2018	€616.74 / 365 = €1.70 x 211 = €356.26
B'kollox	**€7,672.61**

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. Għar-rigward tal-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[27]:

> *"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)."*

34. 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 **Case of Cauchi *v.* Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €31,654.75 huwa ġust u xieraq. Dan wara li mis-somma ta' €70,227.43

[27] QEDB, 11.02.2020.

rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn il-11 ta' Marzu, 1998 u l-31 ta' Lulju, 2018, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €21,068.23 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €9,831.84 stante li l-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €7,672.61 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €4,560, €300 fis-sena, għall-istess ammont ta' snin, xhur, u ġranet u fl-istess proporzjon li fih ġie kkomputat il-qligħ potenzjali tar-rikorrenti. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Attard, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu in kwantu huma kompatibbli ma' dak li qiegħed jiġi deċiż hawnhekk minn din il-Qorti;**
2) **Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-sittax, u d-dsatax-il eċċezzjoni sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu safejn kompatibbli ma' dak li ngħad f'din is-sentenza;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi li l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u l-artikolu**

12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Attard (K.I. nru. 113053M) għall-fond, b'tali mod li ġie reż prattikament impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tagħhom;

4) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kontinwata okkupazzjoni tal-fond proprjetà tar-rikorrenti, minn Joseph Attard (K.I. nru. 113053M), mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew din l-okkupazzjoni, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5) **Tillikwida l-kumpens totali li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' sitta u tletin elf, mitejn u erbatax -il Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€36,214.75), rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319;**

6) **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati *ai termini* ta' liġi, 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 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur