MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 328/2023 LM

Nutar Dottor John Gambin (K.I. numru 788058(M)); Louisa Gambin (K.I. numru 718359(M)); Mariella Gambin (K.I. numru 88261(M)); Gabriella Gambin (K.I. numru 554063(M)); Nicholas sive Colin Gambin (K.I. numru 143466(M)); Michelle Delicata (K.I. numru 487173(M)); Carolina sive Lina armla minn-Nutar Dottor Maurice Gambin (K.I. numru 39337(M)) u b'digriet tat-3 ta' April, 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Nutar Dr. John Gambin, Louisa Gambin, Mariella Gambin, Gabriella Gambin, Nicholas sive Colin Gambin u Michelle Delicata

vs.

Muriel Houston née Chirsci (K.I. numru 0121447(M))
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Ġunju, 2023, mir-rikorrenti **Nutar Dottor John Gambin (K.I. numru 788058(M)), Louisa Gambin (K.I. numru 718359(M)), Mariella Gambin (K.I. numru 88261(M)), Gabriella Gambin (K.I. numru 554063(M)), Nicholas *sive* Colin Gambin (K.I. numru 143466(M)), Michelle**

Delicata (K.I. numru 487173(M)) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] u **Carolina sive Lina armla min-Nutar Dottor Maurice Gambin (K.I. numru 39337(M))** li fir-rigward tagħha bħala parti fil-proċeduri odjerni, b'digriet tat-3 ta' April, 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem in-Nutar Dottor John Gambin, Louisa Gambin, Mariella Gambin, Gabriella Gambin, Nicholas sive Colin Gambin u Michelle Delicata, fejn ġie sottomess dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond **168 ġja 62, Triq Blanche Huber, Sliema**, liema fond ġie akkwistat in kwantu għal nofs indiviż mill-kompjant Nutar Maurice Gambin tul iż-żwieġ tiegħu ma' martu r-rikorrenti Carolina sive Lina Gambin, b'kuntratt ta' permuta tal-20 ta' Settembru 1969 fl-Att tan-Nutar Dottor Victor Bisazza li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument A**, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor minn Carolina sive Lina Gambin b'wirt mingħand missierha John Gatt li miet fit-2 ta' Mejju, 1957 bit-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Ettore Francesco Vassallo tad-19 ta' Diċembru 1936, biex b'hekk il-kompjant Nutar Gambin kellu kwart indiviż tal-fond imsemmi waqt li Carolina sive Lina Gambin hija proprjetarja ta' ¾ indiviżi. Dan il-fond kien oriġinarjament soġġett għall-użufrutt tal-armla ta' John Gatt, jiġifieri Edwidge Gatt li mietet fis-sena 1977.*
2. *Illi b'kuntratt tat-2 ta' Lulju 1963 fl-Atti tan-Nutar Dottor Francis Xavier Dingli, hawn anness u mmarkat **Dokument B** ir-rikorrenti Carolina Gambin flimkien ma' oħtha Angela Gatt u ommha Edwidge Gatt ikkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' 17 -il sena lil Francis Ghirsci illum mejjet, b'konċessjoni enfitewtika temporanja mill-1 ta' Lulju 1963 kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm84 fis-sena.*
3. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Ġunju 1980 u peress Francis Ghirsci kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979, il-konjuġi Ghirsci setgħu jibqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu ta' kera revedibbli darba kull 15-il sena, però qatt aktar mid-doppju.*
4. *Illi l-konjuġi Ghirsci mietu u fil-fond baqgħet tgħix magħhom binthom Muriel Houston li baqgħet tgħix fil-fond sal-ġurnata tal-lum.*
5. *Illi l-kompjant Nutar Maurice Gambin miet fid-29 ta' Marzu 2012 u l-wirt tiegħu iddevolva b'testment tal-1 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar Mario*

Rosario Bonello, ***Dokument Ċ*** *hawn anness u mmarkat, fejn innomina bħala eredi universali tiegħu lir-rikorrenti uliedu soġġett għall-użufrutt ta' martu r-rikorrenti Caroline sive Lina Gambin, liema wirt ġie debitament iddikjarat lill-Kummissarji tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni* causa mortis *tal-29 ta' Ottubru, 2013 fl-Att tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg* ***Dokument D*** *hawn annessa u mmarkat.*

6. *Illi b'hekk, Carolina sive Lina Gambin hija proprjetarja ta' ¾ indivizi tal-fond imsemmi u użufruttwarja tal-¼ indiviż l-ieħor, provenjenti lilha kif fuq indikat.*

7. *Illi l-aktar kera riċenti li kienet qiegħda tħallas Muriel Houston huwa ta' €750 fis-sena u qed jiġi eżebit* statement of account*, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument E****.*

8. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, illi l-ġenituri tal-inkwilina Houston ossia Francis Ghrisci u martu kienu ġew mogħtija d-dritt li jgħixu fil-fond b'kera irriżorja u miżera li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

9. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja surreferit.*

10. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irriżorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippreġudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

11. *Illi r-rikorrenti ġew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma setgħu jużaw il-proprjetà huma u lanqas jieħdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom* ai termini *tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €375 fis-sena, liema kera kif sussegwentement*

awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tat-2009 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi is-sid jirċievi kera ġusta fis-suq.

12. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq minħabba it-tibdil fil-Liġi.*

13. *Illi l-Att XXIII tal-1979 li ġie introdott b'mod retroattiv ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx, oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, stante li huma ma rċevewx kumpens adegwat għall-użu ta' ħwejjiġhom, u dan ikkawża sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini, b'mod sfurzat u b'restrizzjonijiet ħafna.*

14. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ieħor* 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 taż-żminijiet, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu kien dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

15. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci vs Malta'**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; '**Lindheim and others vs Norway'** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta'**, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

16. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* inter alia *f'**'Beyeler vs Italy'** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż* inter alia *f'**'Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera u l-okkupazzjoni sfurzata u kundizzjonijiet restrittivi huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **'Bitto and Others vs Slovakia'**,*

nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

18. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni prekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa li ġiet introdotta b'mod retroattiv wara li l-fond kien ġa ġie konċess in subenfitewsi għal żmien definittiv, bil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-2 ta' Lulju 1963, u liema liġi ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid* ossia *mit-terminazzjoni ta' tali konċessjoni fit-30 ta' Ġunju 1990 sakemm daħlu* in vigore *d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018.*

19. *Illi r-rikorrenti tul iż-żmien soffrew danni pekunjarji u danni non-pekunjarji bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 sakemm daħlet* in vigore *l-liġi tal-Att XXVII tal-2018, u ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali u Kostituzzjonali tagħhom, ir-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens.*

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

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Muriel Houston u qabilha lill-ġenituri tagħha Francis Ghirsci et, b'tali mod li kien ġie reż impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 168, ġja 62, Jessy, Triq Blanche Huber, Sliema u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita.*

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 168, ġja 62, Jessy, Triq Blanche Huber, Sliema bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009* stante *li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u* stante *illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni* ai termini *tal-Liġi u dan żgur sa mewt il-Kaptan Wismayer* [sic!].

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

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

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Awwissu, 2023, fejn issottometta kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond bl-indirizz 168 ġja 62, Triq Blanche Huber, Sliema, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qiegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;*
2. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li għandhom fuq il-proprjetà in kwistjoni u tal-allegat ftehim ta' ċens li huwa allegatament regolat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi b'rabta ma' dan, ir-rikorrenti jeħtieġ iġibu prova li l-intimata tikkwalifika li tkompli tgawdi l-fond b'kera taħt l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fid-dawl ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 12(8) tal-istess Att;*
4. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt* stante *li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*
5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dawn l-artikoli japplikaw 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 dik 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-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm*

tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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;

6. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

7. *Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *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 oħra mitluba mir-rikorrenti;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissusisti biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Risposta ta' **Daniela Gusman (K.I. numru 574474(M))** bħala *guardian* ta' ommha l-intimata **Muriel Houston (K.I. numru 121447(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Houston'], li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Jannar, 2024, fejn eċċepiet kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti u dan għal diversi raġunijiet fosthom primarjament imma mhux biss is-segwenti;*

2. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti ma hijiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti f'dak li jirrigwarda t-talbiet kontenuti fir-rikors odjern, u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.*

3. *Illi infatti huwa prinċipju assodat li f'materja ta' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa dejjem l-Istat u mhux iċ-ċittadin privat li jkun eżerċita d-drittijiet tiegħu naxxenti mil-liġijiet stabbiliti mill-Istat;*

4. *Illi barra minn hekk, fil-każ l-esponenti mhux biss ma għamlet xejn li b'xi mod jista' jitqies li ppreġudika d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, iżda wkoll hija lanqas ma eżerċitat fil-forza tagħhom kollha d-drittijiet mogħtija lilha bil-liġijiet adottati mill-Istat Malti. Infatti, kienet ġiet ikkuntrattata kirja oħra ġdida f'April 2006 meta l-partijiet liberament u mingħajr ebda impożizzjoni kienu ftehmu li l-kirja antika tiġi tterminata, u minflok il-kera fl-ammont ta' Lm60 pagabbli qabel, il-kera ġiet awmentata għal Lm300 fis-sena. Dan l-awment ċertament li kien jisboq kull awment permissibbli skont il-liġijiet fis-seħħ dakinhar, u għalhekk iktar u iktar ma jistax jiġi argumentat li l-esponenti abbużat b'xi mod mid-drittijiet tagħha b'mod li hija responsabbli għar-riżarċiment ta' xi danni pekunjarji jew morali li setgħu allegatament ġew sofferti mir-rikorrenti. Dan il-ftehim kien seħħ abbażi ta' dokument li tiegħu l-esponenti rnexxielha ssib biss abbozz preliminari, li qiegħda tiġi annessa ma' din ir-risposta.*

5. *Illi barra minn hekk, illum il-ġurnata Muriel Houston qegħda tokkupa l-fond 168, qabel 62, Triq Blanche Huber Sliema bis-saħħa ta' skrittura ta' kera ffirmata fl-1 ta' Lulju 2016 bejnha u bejn ir-rikorrenti odjerni. Din l-iskrittura ħolqot relazzjoni ġuridika bejn is-sidien u l-inkwilina* ex novo *u għalhekk ma jistax jingħad li l-kirja li bis-saħħa tagħha l-inkwilina qegħda tokkupa dan il-fond hija waħda li tikser xi drittijiet tar-rikorrenti.*

6. *Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-21 ta' Frar, 2024, ġie maħtur **il-Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-26 ta' Marzu, 2024, u ħalfu fis-7 ta' Mejju, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Ġunju, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru mija tmienja u sittin (168), qabel tnejn u sittin (62), f'Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, Malta, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond ippervjena lilhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, in-Nutar Maurice Gambin li miet fid-29 ta' Marzu, 2012,[1] u martu Carolina sive Lina Gambin li mietet fil-mori ta' dawn il-proċeduri fis-26 ta' Diċembru, 2023.[2] Din tal-aħħar kienet wirtet in-nofs indiviż tal-fond mingħand missierha John Gatt, li miet fit-2 ta' Mejju, 1957, u li permezz tat-testment tiegħu *unica charta* fl-atti tan-Nutar Ettore Francesco Vassallo tad-19 ta' Diċembru, 1936, istitwixxa liż-żewġ uliedu, jiġifieri l-imsemmija Carolina sive Lina Gambin u lil oħtha Angela Gatt bħala l-eredi universali tiegħu.[3] Sussegwentement matul iż-żwieġ tagħha mad-defunt in-Nutar Maurice Gambin, Carolina sive Lina Gambin iffirmat kuntratt ta' tpartit ma' oħtha Angela Gatt fl-20 ta' Settembru, 1969[4], fejn il-fond in kwistjoni ġie jappartjeni lilha fl-intier tiegħu. Sadanittant l-istess aħwa permezz ta' kuntratt iffirmat fit-2 ta' Lulju, 1963,[5] fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli, ikkonċedew il-fond b'titolu

[1] Ara vera kopja tat-testment tal-01.04.2010, fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello 'DOK C' a *fol.* 17 u vera kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-05.03.2013, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar 'DOK D' *a fol.* 22.
[2] Ara vera kopja ta' estratt miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha 'DOK CG1' *a fol.* 82; vera kopja ta' riċerki testamentarji 'DOK CG5' u 'DOK CG6' *a fol.* 89 u 94 rispettivament, u vera kopja tat-tliet testmenti tagħha 'DOK CG2', 'DOK CG3' u 'DOK CG4' *a fol.* 83, 86 u 88 rispettivament.
[3] Ara vera kopja ta' kuntratt ta' tpartit bejn l-imsemmija aħwa tal-20.09.1969, 'DOK A' *a fol.* 8.
[4] *Ibid.*
[5] Ara vera kopja 'DOK B' a *fol.* 14.

ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' sbatax-il sena lil Francis Ghirsci, missier l-intimata Houston, illum mejjet, soġġett għal ċens annwu u temporanju ta' erbgħa u tmenin Liri Maltin (Lm84) fis-sena, u liema konċessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' Ġunju, 1980. Peress li dak iż-żmien Francis Ghirsci kien ċittadin Malti u joqgħod ordinarjament fil-fond, skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, il-konjuġi Ghirsci setgħu jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt kirja, fejn il-kera kienet rivedibbli kull ħmistax-il sena b'dana li l-imsemmija kera awmentata ma tkunx iktar mid-doppju. Ir-rikorrenti jikkontendu li b'hekk l-inkwilini ngħataw id-dritt li jirrisjedu fil-fond b'kera irriżorja li ma kinitx tirrifletti s-suq, u ma żżommx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jirrilevaw li l-uniku awment fil-kera kien skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governattivi. Wara l-mewt tal-konjuġi Ghirsci, binthom l-intimata Muriel Houston baqgħet tgħix fil-fond sallum, u dan filwaqt li tħallas kera ta' €750 fis-sena, kif jirriżulta mir-rendikont esebit bħala 'DOK E'.[6] Ir-rikorrenti jgħidu li b'hekk huma ġew spussessati mid-dritt tat-tgawdija tal-fond hekk kif skada t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, billi ġiet imposta fuqhom relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Jissottomettu wkoll li kienu ftit l-awmenti li kienu ntitolati għalihom *ai termini* tad-dispożizzjonjiet tal-Kap. 158 u tal-Att X tal-2009, meta jitqies il-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Jikkontendu li l-Att XXIII tal-1979 li sar retroattivament, kellu l-effett li jċaħħadhom mill-fond minkejja li huma kienu ħadu ħsieb sabiex dan ma jseħħx, u barra minn hekk huma ma rċevewx kumpens xieraq. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ma kellhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], għaliex dak li huma setgħu jirċievu kien ristrett permezz

[6] A *fol.* 33.

tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u tal-Kap. 16. Filwaqt li jagħmlu riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tal-argument tagħhom, ir-rikorrenti jikkontendu li ġaladarba huma kienu suġġetti għal nuqqas ta' bilanċ ġust bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, il-Qorti għandha tiddikjara li l-imsemmija drittijiet ġew leżi riżultat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u dan sakemm ġie fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, u għalhekk huma għandhom jirċievu danni pekunjarji u anki morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u tal-allegat ftehim ta' ċens kif allegatament ikkontrollat permezz tal-Kap. 158; (b) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-intimata Houston tikkwalifika sabiex tkompli tgawdi l-fond taħt titolu ta' kirja *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158; (ċ) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ebda aġir tiegħu ma kiser xi dritt fundamentali tagħhom; (d) l-inapplikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li dawn japplikaw biss fejn hemm teħid forzuż ta' proprjetà; (e) wara li l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha, il-leġislatur emenda d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 billi ntroduċa l-artikolu 12B, li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti bħala sidien għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitolbu sabiex il-kera annwali tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank ta' dar ta' abitazzjoni fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, iżda wkoll li jitolbu sabiex jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin; (f) għalhekk ukoll il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li l-intimata Muriel Houston ma tistax tistrieħ aktar fuq

id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158; (ġ) mingħajr preġudizzju u *dato ma non concesso* li jirriżulta ksur, dikjarazzjoni għandha tkun suffiċjenti għaliex m'hemmx lok għal rimedji oħra kif mitluba; (g) jekk il-Qorti tiddeċiedi li kien hemm ksur, dan seta' biss iseħħ sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018; u (għ) salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimata Houston qiegħda teċċepixxi s-segwenti: (a) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għal diversi raġunijiet inklużi dawk li ser jsegwu; (b) hija mhijiex leġittimu kontradittur, u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju; (ċ) il-leġittimu kontradittur huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin privat li jkun qiegħed jeżerċita d-drittijiet tiegħu skont il-liġi; (d) hija m'għamlet xejn li seta' jledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u saħansitra lanqas ma eżerċitat id-drittijiet tagħha kollha skont il-liġi, billi hija kienet daħlet f'kirja ġdida f'April 2006 mar-rikorrenti; (e) hija qiegħda tokkupa l-fond bis-saħħa ta' skrittura ta' kirja li kienet saret mar-rikorrenti sussegwentement, fl-1 ta' Lulju, 2016, u għalhekk ma jistax jingħad li l-kirja viġenti tikser xi dritt tagħhom; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew affidavit tar-rikorrent **in-Nutar John Gambin**.[7] Fl-imsemmi affidavit huwa ddikjara li kien proprjetarju tal-fond flimkien ma' ommu, Carolina sive Lina Gambin li fiż-żmien li ġie ppreżentat l-affidavit, kienet ukoll rikorrenti fil-preżenti proċeduri, u ħutu r-rikorrenti l-oħra. Spjega li l-imsemmi fond kien ġie akkwistat in kwantu għal nofs indiviż mill-ġenituri tagħhom Carolina sive Lina Gambin u n-Nutar Maurice Gambin matul iż-żwieġ tagħhom, u dan permezz ta' kuntratt ta' permuta tal-20

[7] 'DOK JG1' *a fol.* 6 tal-proċess.

ta' Settembru, 1969, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[8], filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor kien ippervjena lil ommhom mill-wirt ta' missierha John Gatt, li miet fit-2 ta' Mejju, 1957, permezz tat-testment *unica charta* tiegħu tad-19 ta' Diċembru, 1936[9], fejn istitwixxa lilha u lil oħtha Edwidge Gatt bħala l-eredi universali tiegħu. Fit-2 ta' Lulju, 1963, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli[10], ommhom flimkien ma' oħtha, u n-nanna tiegħu li kienet tgawdi d-dritt tal-użufrutt fuq il-fond, kienu ikkonċedew l-istess fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena b'effett mill-1 ta' Lulju, 1963, lil Francis Ghirsci versu ċens ta' erbgħa u tmenin Liri Maltin (Lm84) fis-sena. Wara li miet missieru fid-29 ta' Marzu, 2012, il-wirt tiegħu ddevolva skont it-testment tiegħu tal-1 ta' April, 2010, fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello[11], u dan fejn missieru nnominah flimkien ma' ħutu r-rikorrenti l-oħra, bħala eredi universali tiegħu, iżda soġġett għad-dritt ta' użufrutt favur ommhom Carolina sive Lina Gambin. Spjega li l-wirt ta' missieru kien ġie debitament ddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tad-29 ta' Ottubru, 2013, fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg.[12] Ir-rikorrent in-Nutar John Gambin irrileva li hekk kif skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija, peress li Francis Ghirsci u martu kienu ċittadini ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond, huma kellhom id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Spjega li l-kera fil-bidu kienet ekwivalenti għaċ-ċens li kien jitħallas, u din bdiet togħla minn żmien għal żmien skont il-liġi, jiġifieri darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata ta' inflazzjoni, sakemm ma tkunx iktar mid-doppju. Spjega wkoll li wara l-mewt tal-konjuġi Ghirsci, l-intimata

[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*
[12] *Supra.*

Houston li kienet tgħix magħhom, kellha d-dritt li tiret il-kirja tagħhom. Ir-rikorrent in-Nutar John Gambin qal li l-aħħar kera li Houston ħallset kienet ta' seba' mija u ħamsin Euro (€750) fis-sena. Huwa kkontenda li meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, il-konjuġi Ghirsci u warajhom l-intimata Houston, ingħataw id-dritt li jkomplu jgħixu fil-fond b'kera miżera li ma kinitx tirrifletti s-suq, u mingħajr ma pprovdiet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Qal li kien għalhekk li huwa u l-familja tiegħu ma setgħux jagħmlu użu mill-fond jew igawduh, u dan wassal sabiex huma sofrew id-danni pekunjarji u dawk non-pekunjarji riżultat tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u dan sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Ir-rikorrent in-Nutar John Gambin stqarr li huma għandhom jirċievu d-debitu kumpens xieraq għal dan kollu mingħand il-Gvern, fejn l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas id-danni. Ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti flimkien mal-imsemmi affidavit: (a) kopja tal-kuntratt ta' permuta, li permezz tiegħu Carolina sive Lina Gambin akkwistat in-nofs indiviż tal-fond[13]; (b) kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu Carolina sive Lina Gambin, oħtha, u ommha kkonċedew il-fond taħt titolu ta' enfitewsi temporanja lil Francis Ghirsci[14]; (ċ) kopja tat-testment tan-Nutar Maurice Gambin[15]; (d) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-proprjetà immob-iljarja li kien jippossjedi l-istess Nutar Maurice Gambin fid-data tal-mewt tiegħu[16]; (e) rendikont tal-kera li tħallset/ma tħallsitx bejn 1968 u 2024[17]; u (f) kopja ta' paġna 142 tar-Reġistru Elettorali ta' April 2021.[18]

[13] *Supra.*
[14] *Supra.*
[15] *Supra.*
[16] *Supra.*
[17] *Supra.*
[18] 'DOK F' *a fol.* 34.

8. L-intimata Houston debitament irrappreżentata minn bintha Daniela Gusman bħala l-*guardian* tagħha, esebiet is-segwenti dokumenti flimkien mat-tweġiba tagħha: (a) kopja tal-*'Guardianship Order'* li permezz tagħha l-imsemmija Daniela Gusman ġiet istitwita bħala *guardian* tagħha[19]; (b) kopja ta' skrittura ta' kera tat-2 ta' Lulju, 2016, iffirmata mir-rikorrenti, inkluża ommhom Carolina sive Lina Gambin u l-intimata Houston[20]; u (ċ) kopja ta' paġna waħda ta' skrittura ta' kera tal-2006 mhux iffirmata.[21]

9. Flimkien mar-rikors tagħhom għat-trasfużjoni tal-atti f'isimhom wara l-mewt ta' ommhom Carolina sive Lina Gambin, li kif diġà ngħad kienet fetħet il-proċeduri odjerni flimkien magħhom, ir-rikorrenti esebew dawn id-dokumenti: (a) kopja ta' estratt miċ-ċertifikat tal-mewt ta' ommhom[22]; (b) kopja ta' tliet testmenti ta' ommhom Carolina sive Lina Gambin[23]; u (ċ) kopja tar-riċerki testamentarji ta' din tal-aħħar.[24]

10. Waqt l-udjenza tat-3 ta' April, 2024, xehdet **Daniela Gusman**, prodotta mir-rikorrenti. Ikkonfermat li ommha hija l-intimata Muriel Houston, u Francis Ghirsci kien jiġi missier ommha, li kien miet bosta snin qabel. Spjegat li warajh kienet baqgħet ħajja martu Iris Ghirsci jew omm ommha l-intimata Houston, u meta din kellha bżonn il-kura għall-ħabta tas-snin 1984-1986, l-imsemmija ommha l-intimata Houston kienet daħlet tgħix ma' Iris Ghirsci. Ix-xhud ikkonfermat li wara l-iskadenza tal-konċessjni enfitewtika temporanja, il-kera kienet bdiet titħallas lis-Sinjura Gambin, li magħha sussegwentement kienet ġiet iffirmata skrittura ta' kera u oħra iktar tard sabiex temenda l-ewwel waħda.

[19] *A fol.* 68.
[20] *A fol.* 70.
[21] *A fol.* 72.
[22] 'Dok CG1' *a fol.* 82.
[23] 'Dok. CG2' sa 'DOK CG4' *a fol.* 83 sa 88 *tergo.*
[24] 'DOK. CG5' u 'DOK CG6' *a fol.* 89 sa 94.

Hija kkonfermat ukoll li ommha kienet għadha tirrisjedi fil-fond, filwaqt li tħallas kera skont il-ftehim lokatizju tal-2016, fl-ammont ta' €750.

11. Permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' April, 2024, l-intimata Houston esebiet affidavit ta' bintha Daniela Gusman.[25] F'dan l-affidavit ix-xhud ikkonfermat li hija l-*guardian* legali u r-rappreżentant ta' ommha l-intimata Houston. Irrilevat li ommha kienet ilha tirrisjedi fil-fond sa mill-1986, meta hija x-xhud kellha tnax-il sena. Minn hawn għaddiet sabiex spjegat id-diversi xogħlijiet u ammeljoramenti li kienu saru fil-fond minn ommha, li kienet ħallset għall-ispiża tagħhom mingħajr l-ebda rimbors.

12. Permezz ta' nota ppreżentata fl-10 ta' April, 2024, l-intimata Houston b'riferiment għall-mistoqsijiet li saru lil bintha Daniela Gusman waqt l-udjenza fejn tat ix-xhieda tagħha, elenkat il-ħlasijiet ta' kera li kienu saru mit-8 ta' Marzu, 2016, 'il hawn. [26]

13. Permezz ta' nota ppreżentata fil-11 ta' April, 2024, ir-rikorrent in-Nutar John Gambin ippreżenta elenku tal-kera li kienet tħallset mill-intimata Houston bejn is-snin 1987 u 2018.

14. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2024, xehdet **Daniela Gusman**, prodotta in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Hija spjegat liema kienu l-ammeljoramenti li wettqu l-familja tagħha fil-fond, u kkonfermat li skont il-ftehim lokatizju tal-2016 mas-sidien, l-ispejjeż kellha tidħol għalihom ommha l-inkwilina. Spjegat li ommha kienet ottjeniet il-permess tas-sidien għal dawk ix-xogħlijiet li kienet ħadet ħsiebhom hi, bħal per eżempju l-kamra tal-banju.

[25] 'Dok DG' a *fol.* 102.
[26] A *fol.* 102 C u 102D.

15. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ivan Giordano**, fir-rapport tiegħu ppreżentat fis-26 ta' Marzu, 2024, u li ġie maħluf fis-7 ta' Mejju, 2024, beda billi rrileva li huwa aċċeda fil-fond fl-1 ta' Marzu, 2024. Spjega li l-fond jinsab f'żona kkunsidrata bħala żona residenzjali skont *Residential Area NHHO 01,* u anki jagħmel parti mill-*Urban Conservation Area*. Qal li jidher li l-fond kien ġie mibni qabel l-1967, kif irriżulta mill-annessa *archive sheet F2.* Minn hawn il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, li qal jikkonsisti f'*townhouse* residenzjali, bl-arja tagħha. Huwa ddikjara li dan għandu *footprint* ta' madwar erbgħa u ħamsin metru kwadru (54 m.kw.), u kompla billi spjega wkoll kif inhu mqassam il-fond, li qal huwa mifrux primarjament fuq żewġ sulari, filwaqt li ndika l-kejl tal-kmamar u l-andamenti tiegħu. Spjega kif inhu mibni u ddikjara li l-finituri u s-servizzi tiegħu għandhom iż-żmien, u li dawn tal-aħħar jidhru li jaħdmu tajjeb. Stqarr li l-fond innifsu għandu bżonn manutenzjoni ġenerali, fejn xi partijiet minnu għandhom bżonn attenzjoni partikolari, b'dana li l-*membrane* kien jidher li huwa f'stat tajjeb. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li minn dak li huwa nnota waqt l-aċċess, il-fond huwa konformi mal-liġi sanitarja. Spjega wkoll li ma sabx xi permessi relatati mal-fond fl-arkivju *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar, peress li nbena qabel l-1967. Huwa żied jgħid li kien jidher li l-kċina kienet ġiet estiża għal ġol-bitħa, u għalhekk jista' jkun li hemm bżonn li tiġi ssanzjonata. Imbagħad il-Perit Giordano għadda sabiex spjega kif wasal għall-valur tal-fond. Qal li dan ikkunsidrah bħala wieħed vakanti u esklużminn kull għamara, u applika l-metodu komparattiv jew *comparison method,* li jfisser li għamel użu mill-valur ta' assi komparabbli mibjugħa riċentement fiż-żona jew fil-viċinanzi b'potenzjal simili. Għalhekk, wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti kollha ndikati fir-rapport tiegħu, u l-potenzjal tal-fond, qal li fl-opinjoni tiegħu l-valur tal-fond fis-sena 2018 kien ta' €420,000.00, u l-valur lokatizju kien ta' €13,440.00 fis-sena jew €1,120.00 fix-xahar, li wkoll ġie kkalkolat permezz

tal-metodu komparattiv b'rendiment ta' ċirka 3.2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq miftuħ, perċentwali li qal huwa wieħed reali tenut kont tal-fatt li l-fond inkera mingħajr għamara/benefikati moderni, fejn ir-rendiment ta' din it-tip ta' proprjetà huwa ta' bejn 3% u 3.5% fis-sena. Fl-aħħarnett il-Perit Giordano elenka l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2018, f'intervalli ta' ħames snin, u dan qal wasal għalihom permezz tal-metodu komparattiv ta' kirjiet ta' proprjetajiet simili fl-inħawi u l-*Property Prices Index (based on advertised prices)* maħruġ mill-Bank Centrali ta' Malta. It-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet in eskussjoni li saru mill-intimata Houston huma dawn kif jirriżultaw min-nota tiegħu esebita fit-8 ta' Mejju, 2024[27]: (a) il-valutazzjoni tiegħu saret b'riferiment għall-fond *tale quale* kif huwa kien rah waqt l-aċċess; (b) jekk il-Qorti jogħġobha testendi l-inkarigu tiegħu sabiex jieħu nota tal-benefikati sabiex jagħmel valutazzjoni separata, huwa jkun f'pożizzjoni li jagħmel dan.

16. Permezz ta' nota ppreżentata fit-28 ta' Mejju, 2024, l-intimata Houston ippreżentat skeda tal-ispejjeż inkorsi minnha f'benefikati fil-fond, flimkien ma' diversi rċevuti.[28]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

17. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, anki dak tal-allegat ftehim ta' ċens li jgħidu li huwa regolat permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-intimata Houston

[27] *A fol.* 143.
[28] 'DG5' u 'DG6' rispettivament *a fol.* 148 u 151.

tikkwalifika li tkompli tgawdi l-fond b'kera taħt l-artikolu 12 tal-Kap. 158, u dan fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (8) tiegħu. Il-Qorti tgħid li huwa ferm stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, li fi proċeduri bħal dawk odjerni, mhijiex neċessarja l-prova assoluta tat-titolu, ġaladarba tali titolu mhux is-suġġett tal-imsemmija proċeduri. Għalhekk il-preżentata tal-kopja tal-att ta' permuta tal-20 ta' Settembru 1969, li kien sar minn omm ir-rikorrenti Carolina sive Lina Gambin, flimkien mal-kopji tat-testmenti li għamlet, u dak *unica charta* ta' żewġha n-Nutar Maurice Gambin, iservu sabiex jistabbilixxu t-titolu tar-rikorrenti għall-fini ta' dawn il-proċeduri. Imbagħad il-kopja tal-kuntratt li sar fit-2 ta' Lulju, 1963, mill-imsemmija Carolina sive Lina Gambin u minn oħtha Edwidge Gatt, fejn ikkonċedew il-fond lil Francis Ghirsci taħt titolu ta' enfitewsi temporanja, hija tassew prova tal-konċessjoni li sussegwentement permezz tal-liġijiet hekk kif skadiet, ġiet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Ix-xhieda tat-tifla tal-intimata Muriel Houston, Daniela Gusman, tkompli ssaħħaħ l-argument li hija tassew għandha dritt li tkompli tgħix fil-fond taħt titolu ta' kera, u dan fejn fl-imsemmija xhieda, Daniela Gusman tikkonferma li ommha kienet daħlet fih hekk kif in-nanna tagħha kellha bżonn l-għajnuna, u hija baqgħet tgħix hemm sallum.

18. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, l-intimata Houston tikkontendi li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet magħmulin mir-rikorrenti, għaliex huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali. Ir-raba' eċċezzjoni tagħha tkompli fuq it-tieni, billi targumenta li hija bl-ebda mod ma abbużat mid-drittijiet tagħha, u m'għandhiex tinżamm responsabbli għal xi danni li allegatament sofrew ir-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi ir-raġunament tagħha, iżda ma tistax tilqa' it-talba tagħha u teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tqis li hija għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri

odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu ta' kirja miżmum minnha, u anki l-kera li tħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad it-tieni eċċezzjoni, iżda tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tagħha.

19. L-intimat Avukat tal-Istat, permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li wara li ngħataw diversi deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-leġislatur introduċa l-artikolu 12B fil-Kap. 158, u b'hekk ta l-opportunità lir-rikorrenti bħala sidien tal-fond, li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord, fejn jitolbu sabiex il-kera annwali tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur tiegħu liberu u frank tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni fuq is-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ntavolat l-imsemmi rikors. Jgħid ukoll li permezz tal-imsemmija emendi leġislattivi, is-sidien jistgħu jitolbu sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja. Il-Qorti tagħraf li dan huwa tassew minnu, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tirriżulta ġustifikata u tilqagħha, kif tilqa' ukoll id-disa' eċċezzjoni tiegħu.

20. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li riżultat tal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, partikolarment is-subartikolu (2) tiegħu, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u l-liġijiet l-oħra viġenti, ingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Muriel Houston, u qabilha lill-ġenituri tagħha, sabiex b'hekk ir-rikorrenti ma setgħux jieħdu f'idejhom pussess tal-fond u/jew li jirċievu kera ġusta, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja li huma kienu ffirmaw bejniethom. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Ewwel Skeda tal-Kap. 319. Hawnhekk il-Qorti mill-ewwel tagħraf li t-talba tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tirnexxi minħabba f'dak li jipprovdi s-subartikolu 47(9) tal-imsemmija Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk ser tikkunsidra biss l-ilment tagħhom *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Il-Qorti tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

22. Skont il-ġurisprudenza tal-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 tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[29]

23. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta'

[29] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10. 2018.

diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, kuntrarjament għal dak li jissuġġerixxi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[30], 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".*[31]

25. 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 tal-proprjetà:

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

---

[30] App. 8793/79, 21.02.1986.

[31] 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.

look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."[32]

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,130.51 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li hija is-sena rilevanti a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u dan kif awmentat skont is-suq għal €13,440.00 sas-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom. Filwaqt li tagħraf ukoll li r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom dejjem kellhom idejhom marbuta meta ġew biex jinnegozjaw skrittura ġdida ta' kera, anki minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-Kap. 158, u mingħajr dubju dejjem għexu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[33], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta'

[32] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[33] App. 50570/13, 30.01.2018.

dawn id-drittijiet. Il-Qorti saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

27. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[34]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis, *Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis, *Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between*

[34] 26.09.2006.

the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

28. Il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[35]

29. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda l-intimata Muriel Houston m'għandiex twieġeb għall-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti għaliex hija ma kinitx l-awtur tal-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali kif allegat mill-istess rikorrenti. Il-Qorti issa sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

[35] Cassar v. Malta, *Supra.*

30. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[36], 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' likwid-azzjoni 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' sproporzjon 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 ....".

31. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[37], 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."

32. 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."

---

[36] 29.04.2016.
[37] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

33. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit minnhom, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-1 ta' Awwissu, 2018, meta daħlu fis-seħħ permezz tal-A.L. 259 tal-2018 l-emendi fil-liġi tal-Att XXVII tal-2018, id-dħul kien ikun ta' madwar €158,981.72, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 129:

Sena	€
01.05.87 sa 31.12.87	94.21x8=753.68
1988-1991	1,130.51x4=4,522.04
1992-1996	1,652.28x5=8,261.40
1997-2001	3,478.50x5=17,392.50
2002-2006	4,956.84x5=24,784.20
2007-2011	8,696.21x5=43,481.05
2012-2016	8,044x5=40,220
2017	11,726.85
01.01.18 sa 31.07.18	1,120x7 =7,840
B'kollox	**158,981.72**

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ħmistax-il elf u tliet Euro u żewġ ċenteżmi (€15,003.02) li mill-iskeda ppreżentata mir-rikorrenti, jirriżulta kif ġej:

Sena	Lm
01.05.87 sa 30.06.88	27.25x4=109
01.07.88 sa 30.06.91	31.50x11=346.50
01.07.91 sa 31.12.91	36.75x2=73.50
01.01.92 sa 31.12.92	73.50x2=147
01.01.93 sa 30.06.94	36.75x6=220.50
01.07.94 sa 31.03.01	42x27=1,134
01.04.01 sa 31.03.06	60x20=1,200
01.04.06 sa 31.03.08	300x2=600
	Lm3,830.50=€8,922.66
	€
01.04.08 sa 31.03.15	698.81x6=4,192.86
01.04.15 sa 31.03.16	700
01.04.16 sa 31.03.17	750
01.04.17 sa 31.03.18	750

01.04.18 sa 31.07.18	750/12x4=250
B'kollox	**15,565.52**

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

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

35. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment ikkomputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola l-kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. 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**[38], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju pagabbli lir-rikorrenti fl-ammont ta' tlieta u sebgħin elf erba' mija erbgħa u sittin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmi (€73,464.24) wara li mis-somma ta' €158,981.72 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kienu jiġu pperċepiti mis-sidien li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30%, jew €47,694.52, minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €22,257.44 stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' €15,565.52 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu riżultanti mir-rendikont esebit mir-rikorrenti *a fol.* 30. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' disgħat elef Euro (€9,000.00), ċjoé €300 fis-sena għall-istess ammont ta' ġranet u fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-qligħ potenzjal tar-rikorrenti, għandu ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat.

[38] App.nru. 14013/19, 25.06.2021, §103-§105.

Decide

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

1) **Tilqa' is-sitt u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tilqa' it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Houston, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**
3) **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament għall-perijodu li beda jiddekorri fil-1 ta' Mejju, 1987, u li jispiċċa fil-31 ta' Lulju, 2018, fir-rigward tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan riżultat tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment is-subartikolu (2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, kif ukoll dawk tal-liġijiet oħra viġenti, li taw id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Muriel Houston u qabilha lill-ġenituri tagħha, tant li ġie reż impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess effettiv tal-fond u/jew li jirċievu kera ġusta, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma komplessiva ta' tnejn u tmenin elf erba' mija u erbgħa u sittin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€82,464.24), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-

Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti solidalment, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur