PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 6 ta' Ġunju 2025

Nru: 1

Rikors Nru. 105/2024 HM

Joanna, Adrian u Stephen Meli

v

L-Avukat tal-Istat u

Harold u Shirley Anne Vella

Fil-qosor

1. Ir-rikorrenti huma l-propjetarji ta' fond soġġett għal kirja dekontrollata favur l-intimati Vella. Huma qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, li jirregolaw din il-kirja, jiksru kemm id-drittijiet propjetarji tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-'Artikolu 1'), kif ukoll id-dritt għar-rimedju effettiv sanċit fl-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għaliex bl-applikazzjoni ta' dawn id-dispożizzjonijiet, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew preklużi milli jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom wara li għalaq iċ-ċens temporanju u ġew kostretti jirċievu kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-proprjetà, mingħajr l-ebda rimedji jew salvagwardji proċedurali għall-protezzjoni tad-drittijiet propjetarji tagħhom.

2. F'dan il-każ ser naraw jekk għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti għad-dikjarazzjoni tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għall-kumpens.

Rikors u risposti kostituzzjonali

3. Fir-rikors ġuramentat tal-4 ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti ppremettew:-[1]

i. Illi rikorrenti Joanna, Adrian u Stephen ahwa Meli huma l-proprjetarji tal-fond residenzjali bin-numru 87/89, Mannarino Road, B'Kara (il-"Fond") u dana bil-mod kif sejjer jigi spjegat hawn isfel;

ii. Illi l-Fond kien kien jappartjeni lil Paolina Borg li kienet wirtet il-Fond minghand ir-ragel taghha ossia Salvatore Borg u li kien xtara l-istess permezz ta' att data 19 ta' Gunju 1951 fl-Atti tan-Nutar Emanuele Agius;

iii. Illi Salvatore Borg miet fis-16 ta' Frar 1959 u kien halla lil martu Paolina Borg bhala l-eredi universali tieghu;

iv. Illi wara l-mewt ta' Poalina Borg, l-Fond ghadda per via di successione lill-eredi universali taghha ossia lill-Edwin Meli - Vide Rapport tan-Nutar Alexia Farrugia hawn annessa u mmarkata bhala - Dok "A";

v. Illi r-rikorrenti Joanna, Adrian u Stephen ahwa Meli huma l-eredi universali ta' Edwin Meli b'dan illi Marie-Therese sive Miriam Meli, ossia l-mara ta' Edwin Meli kienet thalliet l-uzufrutt fuq gidu kollu – Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B" ;

vi. Illi Marie-Therese sive Miriam Meli mietet fil-31 ta' Jannar 2016 u l-istess rikorrenti huma l-eredi taghha; Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "C".

vii. Illi abbazi ta' kuntrat pubbliku datat 23 ta' Marzu 1979, Edwin Meli kien ittrasferixxa l-Fond lil Oswald Vella, missier l-Inimtati Vella, fuq titolu ta' enfitewsi temporanju ghal wiehed u ghoxrin (21) sena liema cens skada fis-sena 2000 versu l-hlas ta' Lm300 ghall-ewwel seba' (7) snin; Lm350 ghas-seba (7) snin sussegwenti u Lm400 ghall-ahhar seba' (7) snin Vide kuntratt hawn anness u mmarkat bħala "Dok D"

viii. Illi mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq msemmija, l-Fond imsemmi kellu jirriverti f'idejn id-dominus bil-miljoramenti kollha ipso iure u dan a tenur ta' l-Artikolu 1521(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

ix. Illi madanakollu, effettivament, fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, a tenur tal-artikolu 12 ta' l-Att 23 ta' 1979 li emenda l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Intimati (jew l-antekawza taghhom) qua cittadini Maltin u peress li kienu juzaw l-Fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, baqghu jghixu f'dak il-fond taht titolu ta' kera;

x. Illi l-kera annwali li qed tithallas llum hija ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena;

xi. Illi jingħad li l-valur tal-proprjeta' fuq imsemmija fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitwetika, kienet ta' valur ferm ikbar mill-valur lokatizju li kien qed jithallas li kien essenzjalment wiehed irrizorju, u dan flimkien ma' fatturi oħra jledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bhala successuri fit-titolu tal-fond de quo;.

xii. Illi fil-kawza Amato Gauci v Malta (15 ta' Settembru 2009), il-Qorti Ewropea għalkemm il-Qorti ikkonfermat li l-istat għandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, madankollu xorta għandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-ġdida humiex sproporzjonati kontra s-sid oriġinali.

[1] Ara r-rikors kostituzzjonali ta' Joanna, Adrian u Stephen Meli, f'paġni 1-4.

xiii. Illi għalkemm l-ante kawza tar-rikorrenti u eventwalment ir-rikorrenti odjerni baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu indefinit. Inoltre ma' hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma' jistawx jieħdu lura l-fond jekk għandhom bzonnu għall-uzu personali, jew dak ta' qraba tagħhom. Lanqas ma' jezistu salvagwardji proċedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta` li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

xiv. Illi l-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess prinċipji fil-kaz Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deċiza fis-7 ta' Diċembru 2009, għalkemm dak il-kaz kien jitratta l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa. F'dik is-sentenza l-Qorti reġgħet enfasizzat li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea joħroġ li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijiet tal-individwu u d- dritt tal-Istat.

xv. Illi fil-kawzi Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri u Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi et decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014 u fil- 25 ta' Ottubru, 2013 rispettivament, il-Qorti ikkonfermat il-prinċipju li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leziv għall-dritt tal-proprejta u dan stante li il-kera ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq; l-awment ta' kera tingħata biss kull ħmistax-il sena; il-kalkolu tal-kera hija ma tikkonsidrax l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti; l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu; u in-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu.

xvi. Illi għalhekk kif ingħad l-Artikolu 12 ta' Kap 158 ġie ripettutament iddikjarata leziv tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg.

xvii. Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u sussegwentament introduca l-Att XXIV tas-sena 2021 dan sabiex jipprova jirranġja n-nuqqas ta' proporzjonalita' li tezisti bejn l-operat tal-liġi ossia l-Artikolu 12 tal-Kap 158, u id-drittijiet għall-proprjeta` tal-individwu. Hija fehma tar-rikorrenti li l-emendi imsemmija ma jirranġawx s-sitwazzjoni izda izidu ostasklu ieħor li l-proprjetarji tal-fond bħal fil-kaz tar-rikorrenti qegħdin ibatu kontinwament u r-rikorrenti jirrizervaw id-drittijiet taghhom f'dan ir-rigward.

4. Għal dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrenti talbu lill-qorti sabiex:-

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati ahwa Vella u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-Fond proprjetà taghhom;

ii. Tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jinghataw rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-Fond proprjeta' taghhom bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

iv. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

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

vi. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi.

vii. Taghti dawk l-ordnijiet ohra opportuni sabiex ir-rikorrenti jinghataw rimedju effettiv kif trid il-Ligi;

viii. Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

5. Fir-risposta tiegħu tas-26 ta' April 2024, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa:-[2]

i. Din ir-risposta qiegħda ssir ai termini tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 20 ta' Marzu 2024;

ii. F'dan l-istadju tal-proċeduri l-esponent m'huwiex f'pożizzjoni illi jammetti ebda mill-allegazzjonijiet fattwali u legali tar-rikorrenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti u dan għar-raġunijiet li ġejjin;

iii. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi huma tassew sidien tal-fond 87/89, Mannarino Road, Birkirkara;

iv. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi dan il-fond huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

v. L-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

vi. Dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li dan l-artikolu jistipula li persuna li tallega li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, għandha jkollha rimedju effettiv għal tali ksur. Huwa paċifku li bil-fatt waħdu li r-rikorrenti jistgħu iresqu dan l-ilment kostituzzjonali, huma għandhom rimedju effettiv sabiex jindirizzaw l-leżjoni allegata minnhom;

vii. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti dan għandu japplika mill-iskadenza taċ-ċens temporanju. 21 ta' Marzu 2000 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018;

6. Fir-risposta tal-20 ta' Mejju 2024, l-intimati Harold u Shirley Anne Vella wieġbu:-[3]

i. Illi, in primis, l·eċċipjenti mhumiex il-leġittimi kontraddituri għat-talbiet rikorrenti, stante li huma dejjem ottemperaw irwieħhom mal-liġijiet mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġijiet għadhom 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 l- ebda setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati f Pajjiżna;

ii. Illi, u dan mingħajr preġudizzju għal dak li sa issa ġie eċċepiet, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad- drittijiet fundamentali tagħhom stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw il-kera illi l-eċċipjenti baqgħu jħallsu;

iii. Illi, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l- ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom stante illi ma huwiex veritier jew korrett li l-Kapitolu 158 tat-Liġijiet ta' Malta jirrenduhom impossibli jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

---

[2] Ara r-risposta kostituzzjonali tal-Avukat tal-Istat f'paġni 72-73.
[3] Ara r-risposta ta' Harold u Shirley Anne Vella f'paġni 76-77.

iv. Illi, l-eċċipjenti qegħdin jokkupaw l-fond de quo agitur b' titolu validu u rikonoxxut mil-Liġi, u mir-rikorrenti nfushom, u kwindi ma jistgħux jargumentaw illi setgħu soffrew xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lill-eċċipjenti;

v. Illi, in oltre, l-Artikolu 12 tal-Kap 158 jaqa' proprju fl-ambitu tad- diskrezzjoni wiesa illi l-[stat igawdi fir-rigward ta' x' għandu jkun ikkunsidrat fl-interess ġenerali o meno u fir-rigward tal-miżuri illi għandhom jittieħdu sabiex jiġi protett l-interess ġenerali;

vi. Għaldaqstat, u in vista tas-suespost, u mingħajr preġudizzju għal kull eċċezzjoni oħra permessa mil-Liġi, u spettanti lill-eċċipjenti, l- imsemmija jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, tirrespinġi t-talbiet tar- rikorrenti fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

It-titolu tar-rikorrenti

7. Ir-rikorrenti jispjegaw li l-fond residenzjali b'numri 87 u 89, fi Triq Mannarino, Birkirkara, li qabel kien maqsum f'żewġ fondi separati b'numri 47 u 48 u bl-ismijiet 'Edelweiss' u 'Abington' rispettivament (il-'Fond'), kien oriġinarjament jappartjeni lil Salvatore Borg, li akkwistah fid-19 ta' Ġunju 1951.[4] Dan miet fis-16 ta' Frar 1959, u l-assi ereditarji tiegħu intirtu minn martu, Pauline sive Paola Borg,[5] li sussegwentement mietet fit-8 ta' Mejju 1978.

8. L-assi ereditarji ta' Pauline sive Paola Borg intirtu minn missier ir-rikorrent, Edwin Meli,[6] li miet fit-30 ta' Awwissu 2011, u nnomina lill-uliedu, cioè r-rikorrenti Joanna, Adrian u Stephen Meli, bħala l-eredi universali tiegħu.[7] Huwa ħalla l-użufrutt ta' ġidu lil martu, Marie-Therese sive Miriam Meli,[8] li mietet fil-31 ta' Jannar 2016, u għaddiet l-assi ereditarji tagħha lir-rikorrenti.[9]

9. Fir-risposta kostituzzjonali tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma tassew il-propjetarji tal-Fond. Sussegwentement, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ġie ddikjarat li ma kienx ser jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni. Meħud kont ta' dan, kif ukoll tal-fatt li f'kawża bħal din m'hijiex meħtieġa prova ta' titolu

---

[4] Ara kopja tal-kuntratt ta' bejgħ u delegazzjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Emmanuele Agius fid-19 ta' Ġunju 1951, f'paġni 9-26.
[5] Dana skont l-aħħar testment ta' Salvatore Borg ippubblikat min-Nutar Dottor Albert Sigismondo D'Andria fit-28 ta' Settembru 1938.
[6] Dana skont l-aħħar testment ta' Pauline sive Paola Borg ippubblikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt fl-20 ta' April 1978.
[7] It-testment *unica charta* ppubblikat min-Nutar Dottor Peter Fleri Soler fis-6 ta' Diċembru 2005.
[8] Ara kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* ippubblikati min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fis-27 ta' Awwissu 2012 u min-Nutar Dottor Yasmin La Rosa fil-5 ta' Ottubru 2016, f'paġni 39-58 u 59-65 rispettivament.
[9] L-aħħar testment tagħha huwa l-istess testment *unica charta* li għamlet ma' żewġha Edwin Meli, ippubblikat min-Nutar Dottor Peter Fleri-Soler fis-6 ta' Diċembru 2005. Ara kopja legali tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fid-29 ta' Lulju 2016, f'paġni 247-253.

oriġinali bħal f'azzjoni petitorja, iżda sempliċiment il-prova li wieħed għandu l-jedd fil-ħaġa li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor (meta l-pretensjoni tkun ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni), jew li għandu pussess fuq il-ħaġa (meta l-pretensjoni tkun ibbażata fuq l-Artikolu 1),[10] il-qorti tqis li ġie pprovat li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà tal-Fond kif ġie ddikjarat minnhom.[11]

Kirja Protetta

10. Fit-23 ta' Marzu 1979, missier ir-rikorrenti, Edwin Meli, ikkonċeda l-Fond b'titolu ta' ċens temporanju lil missier l-intimati Vella, Oswald Vella. Din il-konċessjoni saret b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor George Bonello De Puis,[12] kienet għal 21 sena u saret kontra l-ħlas darbtejn fis-sena ta': (i) Lm 300 għall-ewwel seba' snin (cioè mill-1979 sal-1986); (ii) Lm 350 għas-seba' snin ta' wara (cioè mill-1986 sal-1993); u (iii) Lm 400 għall-aħħar seba' snin (cioè mill-1993 sal-2000). Wara l-mewt ta' Oswald Vella fit-3 ta' Diċembru 1985, u ta' martu Concetta Vella, fl-4 ta' Novembru 1983,[13] komplew dan it-titolu uliedhom, cioè l-intimati aħwa Harold u Shirley Anne Vella.

11. Il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-23 ta' Marzu 2000, u skont l-artikolu 1521(1) tal-Kap. 16, il-Fond kellu jirreverti għand l-antekawża tar-rikorrenti. Iżda bid-dħul tal-Att XXIII tal-1979 u bl-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, l-intimati Vella ingħataw il-jedd, bħala ċittadini Maltin ordinarjament residenti fil-Fond, biex jkomplu jokkupawh b'titolu ta' kera versu kera ekwivalenti għaċ-ċens li kien jitħallas qabel m'għalaq iċ-ċens, miżjud fil-bidu tal-kirja u wara kull ħmistax il-sena b'ammont li jirrappreżenta ż-żieda fl-inflazzjoni (sakemm l-ammont ta' kera ma jaqbiżx id-doppju taċ-ċens li kien jitħallas qabel).[14] B'hekk, l-intimati Vella komplew jokkupaw il-Fond b'titolu ta' kera versu kumpens ekwivalenti għaċ-ċens li kien jitħallas qabel ma skada ċ-ċens temporanju cioè Lm 400 kull sitt xhur, jew Lm 800 (€1,863.50) fis-sena, li mill-2015 żdiedet għal €1,295.00 kull sitt xhur jew €2,590 fis-sena.[15] Din il-kera ma reġgħetx inbidlet

---

10 27/18 MCH, *Catherine Tabone pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27 ta' Marzu 2020.
11 Apparti minn hekk, l-awtentiċità tat-tali dokumenti ma ġietx ikkontestata.
12 Ara kopja tal-kuntratt ta' ċens temporanju ppubblikat min-Nutar Dottor George Bonello De Puis fit-23 ta' Marzu 1979, f'paġni 66-70.
13 Ara ċ-ċertifikat tal-mewt ta' Concetta Vella f'paġna 97 u ta' Oswald Vella f'paġna 98.
14 Bl-Att X tal-2009, it-tali żidiet bdew isiru kull 3 snin minflok kull 15-il sena.
15 Ara l-kopji awtentikati tal-irċevuti tal-kera ppreżentati f'paġni 142-188.

qabel it-8 ta' Jannar 2025, meta ġiet riveduta mill-Bord tal-Kera skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158, li ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 u emendat bl-Att XXIV tal-2021.

12. Bl-artikolu 12B tal-Kap. 158, ġie mogħti lis-sidien ta' kirjiet protetti b'Kap. 158, l-jedd li jitolbu li l-kera pagabbli tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena fil-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-proprjetà. F'każ li l-inkwilini tat-tali kirjiet ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi, is-sidien tat-tali kirjiet jistgħu jitolbu lura l-pussess tal-proprjetà soġġetta għat-tali kirja protetta fi żmien sentejn, b'kumpens pagabbli li jiġi ddeterminat mill-Bord. Fl-4 ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti ressqu talba skont dan l-artikolu biex il-Bord tal-Kera jirrevedi l-kera jew jordna l-iżgumbrament tal-intimati Vella (skont il-każ). Fis-sentenza tat-8 ta' Jannar 2025 fil-kawża b'numru 128/2024, il-Bord iddeċieda t-tali talba billi rreveda l-kera tal-Fond għall-€15,000 fis-sena, u dana wara li ġie stabbilit li l-intimati Vella kienu jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi (u b'hekk kienu intitolati jkomplu jgħixu fil-Fond).

13. Għalkemm l-Avukat tal-Istat eċċepixxa fir-risposta tiegħu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-Fond huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158, huwa sussegwentement iddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li ma kienx ser jinsisti aktar fuq it-tali eċċezzjoni. Meħud kont ta' dan, tal-provi esibiti u tas-sentenza tal-Bord, qiegħed jiġi konkluż li hemm prova suffiċjenti li, wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju fit-23 ta' Marzu 2000, il-Fond kien soġġett għall-kirja protetta skont il-Kap 158.

Ir-rapport peritali

14. Fl-20 ta' Ġunju 2024, ġie maħtur il-Perit Dr Konrad Xuereb sabiex iwettaq stima tal-valur lokattizju fis-suq tal-Fond, b'intervalli ta' ħames snin għall-perjodu ta' bejn 2000 u 2018. Wara li twettaq aċċess fil-Fond fit-8 ta' Lulju 2024, il-perit ippreżenta r-rapport tiegħu fil-15 ta' Lulju 2024, fejn sab li fid-data ta' valutazzjoni l-Fond kellu valur ta' €1,025,000.[16]

[16] Fir-rapport peritali, il-perit tekniku jagħti deskrizzjoni tal-Fond, inkluż id-daqs, il-lokazzjoni fejn jinsab u l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri tiegħu. Sussegwentement, huwa jgħaddi biex jagħti valutazzjoni tal-Fond, liem valutazzjoni ġiet ibbażata fuq ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti, '*Valuation Standards for Accredited Valuers 2012*', u fuq il-valur ta' djar kbar ikkunsidrati simili f'Birkirkara, li skont il-perit, kienu reklamati b'medja tar-rati ta' madwar €3,687 għal kull metru kwadru intern. Din ir-rata medja ġiet imnaqqsa b'5% (kummissjoni tal-aġent) u b'5% (differenza tipika bejn il-prezz reklamat u dak mibjugħ f'Birkirkara) u b'15% (biex ikun ikkonsidrat il-kondizzjoni tal-Fond kif ġie deskritt fir-rapport), li jwassal għall-valur medju ta' madwar €2,830 għal kull metru kwadru intern ta' djar meqjusa simili. Din ir-rata medja ġiet applikata għall-fond intern, waqt li l-kwart ta' din ir-rata medja kienet ikkunsidrata applikabbli għall-ġnien estern fuq il-lat ta' wara tal-fond, għat-terrazzin fil-lat ta'

Abbażi tal-'Property Price Index' ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, huwa imbagħad ivvaluta l-valur lokattizju tal-Fond bil-mod segwenti:-[17]

Snin	**Valur lokattizju (annwali)**
2000	€9,799
2005	€16,843
2010	€16,461
2015	€19,466

15. Għalkemm li fit-8 ta' Ottubru 2024, l-Avukat tal-Istat iddikjara li xtaq iressaq xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-perit, huwa naqas milli jagħmel dan fit-terminu mogħti lilu mill-qorti, cioè sal-31 ta' Ottubru 2024. B'hekk fin-nuqqas ta' domandi in eskussjoni jew ta' xi prova ulterjuri mill-partijiet, ma jirriżultax li r-rapport peritali ġie kkontestat mill-partijiet.

16. Għal din ir-raġuni, il-qorti ser tkun qiegħda tistrieħ fuq il-valuri ddikjarati mill-perit. Tajjeb li jiġi nnotat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tressaq l-argument li l-figuri hawn fuq indikati għandhom jiġu mnaqqsa sabiex jittieħed kont tal-fatt li jeħtieġ li jsiru xi tiswijiet fil-Fond. Però il-qorti ma temminx li hemm lok ta' deduzzjonijiet ulterjuri fir-rigward tal-istima peritali. Dan għaliex meta l-Perit Dr Konrad Xuereb ġie biex jikkalkula r-rata medja għal kull metru kwadru intern ta' djar meqjusa simili (liem rata huwa sussegwentement uża biex jikkalkula l-valur u l-valur lokattizju tal-Fond), kien diġà wettaq tnaqqis ta' 15% mir-rata, in konsiderazzjoni tal-kondizzjoni tal-Fond.

Eċċezzjoni Preliminari

Jekk l-intimati Vella humiex il-leġittimi kontradittur

17. Fir-risposta tagħhom, l-intimati Vella jeċċepixxu li m'humiex il-leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti. Dan għaliex l-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

quddiem fil-pjan terran u għat-terrazzin fuq il-lat ta' quddiem fl-ewwel sular, u kwint ta' din ir-rata medja ġiet ikkunsidrata applikabbli għall-bejt fit-tieni sular.

[17] Ara r-rapport peritali tal-perit Dr Konrad Xuereb, f'paġni 191-240.

m'hijiex imputabbli lilhom u huwa l-Istat li għandu kemm is-setgħa kif ukoll id-dover li jipprovdi rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

18. Huwa magħruf fil-ġurisprudenza li sabiex il-ġudizzju jkun integru, jeħtieġ li jissejjħu fil-kawża l-inkwilini, formanti parti mir-rapport ġuridiku, irregolat mil-liġi li tkun qiegħda tiġi impunjata.[18] Dan peress li l-mertu tal-kawża jikkonċernahom b'mod dirett,[19] jista' jkollu effetti legali fuqhom u jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom. Għalhekk, u anke sabiex ma jkunx hemm ir-ripetizzjoni ta' proċeduri,[20] jeħtieġ li l-intimati Vella, bħala l-inkwilini tal-Fond mertu tal-kawża, ikunu parteċipi fil-kawża. Madanakollu huwa l-Istat li għandu l-obbligu li jipproteġi u jirrispetta d-drittijiet u l-libertajiet tal-bniedem. B'hekk, u anke peress li l-intimati Vella m'għamlu xejn ħlief li aġixxew fil-parametri tal-liġi ppromulgata mill-Istat, huwa l-Istat u mhux l-intimati Vella, li għandu jbati l-ħtija u l-kundanna rispettiva għal kwalsiasi leżjoni li tista' tinstab.

Ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Perjodu applikabbli

19. Ir-rikorrenti jallegaw li bdew isofru leżjoni fid-drittijiet fundamentali tagħhom fit-23 ta' Marzu 2000, meta t-titolu ta' ċens temporanju tal-Fond ġie kkonvertit f'titolu ta' kera indefinit bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Huma jitolbu l-qorti biex tillikwida d-danni sofferti minnhom minn din id-data sal-1 ta' Awwissu 2018 (cioè sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018) u dana mingħajr preġudizzju għad-dritt li jressqu ilment kostituzzjonali fir-rigward tal-perjodu sussegwenti.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

20. Ir-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, huma ġarrbu leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protett fl-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex minkejja li l-Istat

---

[18] *Rose Borg vs Avukat Generali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 25 ta` Frar 2016.
[19] *Sam Bradshaw et v l-AG et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 6 ta` Frar 2015; *Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 31 ta` Jannar 2014; *Perit Joseph Barbara v Prim Ministru*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 31 ta` Jannar 2014.
[20] Ara, *Joseph Borg v. Francis Vassallo*, Qorti tal-Appell, Vol.LXXXVII.II.42; *Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*, Qorti tal-Appell, deċiża 15 ta' Jannar 1992.

għandu l-jedd li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, ma nżammx bilanċ bejn l-interessi tal-individwi u tal-komunità. L-Avukat tal-Istat jiċħad li l-miżura għabbiet lir-rikorrenti b'piż sproporzjonat u eċċessiv u jgħid li l-kera li kienu intitolati għaliha ma tistax titqies bħala irriżorja, meta jittieħed kont tal-fatt li l-interferenza kienet waħda leġittima u għal għan soċjali, f'liema ċirkostanza il-kumpens ġust għall-privazzjoni tal-proprjetà jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq. Huwa jargumenta li bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, l-ilment tar-rikorrenti jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu.

21. Bħalma ġie misjub f'ħafna kawżi oħra, din il-qorti qiegħda tikkonkludi li, bil-promulgazzjoni u bl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009, ma nżammx bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali li jiġi assigurat li ċ-ċenswalista temporanja ma jisfawx mingħajr residenza mal-egħluq taċ-ċens, u l-protezzjoni tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom. Din il-konklużjoni hija bbażata fuq is-segwenti fatturi:-[21]

a. Il-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu preklużi milli jibdlu l-kondizzjonijiet, jgħollu l-kera għall-ammont li jeċċedi l-awmenti stipulati fil-liġi u/jew li jieħdu lura l-pussess tal-Fond, ħlief fiċ-ċirkostanzi eċċezzjonali u remoti meta setgħet tingħata l-awtorizzazzjoni mill-Bord;[22]

b. Il-fatt li l-kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża ma kinitx reali u ġusta u dan kif jista' jiġi osservat mid-distakk bejn il-kera li rċevew, u dik li skont ir-rapport peritali, kienet perċepibbli fis-suq miftuħ;[23] u

[21] Ara fost oħrajn, is-sentenzi segwenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem: *Amato Gauci vs Malta*, app. No. 47045/06, deċiża 15 ta' Settembru 2009; *Anthony Aquilina vs Malta*, app. no. 3851/12, deċiża 11 ta' Diċembru 2014; *Albert Cassar vs Malta*, app. no. 50570/13, deċiża 30 ta' Jannar 2018. Ara fost oħrajn, is-sentenzi segwenti tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta: 1/2003/2, *Christopher Hall vs Awtorità tad-Djar*, deċiża 29 ta' Novembru 2013; 15/2014, *Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et*, deċiża 30 ta' Settembru 2016; 2/17 SM, *Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Ġenerali et*, deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018; 75/14/1 JZM, *Josephine Azzopardi pro et noe vs l-Onor Prim Ministru et*, deċiża 25 ta' April 2018; 34/2010/1, *Cedric Mifsud et noe vs Avukat Ġenerali*, deċiża 31 ta' Jannar 2014; 33/2010/1, *Cedric Mifsud et noe vs Avukat Ġenerali*, deċiża 25 ta' Ottubru 2013; 72/14 AE, *Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et*, deċiża 29 ta' April 2016.

[22] Għall-kuntrarju ta' dak li jallegaw l-intimati Vella, il-fatt li r-rikorrenti komplew jirċievu l-kera ma jfissirx li rrinunzjaw għall-jedd li jitolbu rimedju minħabba ksur fid-drittijiet fundamentali tagħhom, u m'huwiex mistenni li s-sid jċaħħad lilu nnifsu mill-ftit kumpens li għandu jedd għalih biex ifittex dan ir-rimedju. Ara, fost oħrajn, 27/18, *Catherine Tabone pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27 ta' Marzu 2020.

[23] Għalkemm, kif jallega l-Avukat tal-Istat, f'każ ta' interferenza għal skop leġittimu fl-interess pubbliku (bħall-akkomodazzjoni soċjali), m'huwiex meħtieġ li l-kera tkun tammonta għal dik perċepibbli fis-suq miftuħ, intqal ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li "this may not lead to results which are manifestly unreasonable such as amounts of rent allowing only a minimum profitt." (*Amato Gauci v Malta*, app no. 47045/2006, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Diċembru 2009).

c. In-nuqqas ta' protezzjonijiet proċedurali sabiex jiġi assigurat li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet propjetarji tar-rikorrenti bħala sidien ma jkunux arbitrarji jew imprevedibbli. Dan wassal għal stat ta' inċertezza rigward meta r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu jieħdu lura l-pussess tal-Fond għaliex għalkemm kienu raġonevolment jistennew li jieħdu lura l-pussess tal-Fond fi tmiem l-emfitewsi, ġiet sussegwentament imposta fuqhom relazzjoni lokattizja indefinita mil-liġi.[24]

22. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda tikkonkludi li mill-23 ta' Marzu 2000 sal-1 ta' Awwissu 2018 ġie miksur id-dritt tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif protett fl-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

23. Dawn il-konsiderazzjonijiet japplikaw *mutatis mutandis* għall-ilment avvanzat mir-rikorrenti fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jipproteġi t-teħid obbligatorju ta' "interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" sakemm dan ma jkunx skont il-liġi, b'kumpens xieraq u bid-dritt t'aċċess għal qorti jew tribunal. Skont l-interpretazzjoni aktar riċenti mogħtija mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il-miżuri tal-Istat skont l-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, jammontaw għal teħid obbligatorju skont dan l-artikolu, għaliex minkejja li ma wasslux fi żvestiment totali tad-drittijiet u tal-interessi fuq il-proprjetà, irriżultaw f'"limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà."[25]

24. Minħabba f'hekk, il-qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimati rigward in-nuqqas t'applikabbilità tal-artikolu 37, u qiegħda ssib ukoll ksur ta' dan l-artikolu fil-konfront tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom għall-perjodu ta' bejn it-23 ta' Marzu 2000 u l-1 ta' Awwissu 2018.

---

[24] Għalkemm huwa minnu li kif jgħidu l-intimati Vella, l-okkupazzjoni tal-Fond bdiet b'att volontarju mill-predeċessuri tar-rikorrenti, dawn kienu raġonevolment jistennew li ser jieħdu lura l-pussess tal-Fond ma tmiem l-emfitewsi. B'hekk l-okkupazzjoni tal-Fond taħt l-istess kondizzjonijiet wara li skada ċ-ċens temporanju, ma tistax titqies li saret skont il-volontà tar-rikorrenti jew tal-predeċessuri tagħhom, iżda li kienet ir-riżultat tar-relazzjoni lokattizja li impona fuqhom l-Istat permezz tat-tali miżura.

[25] *Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 24 ta' Ġunju 2016 u *Michael D'Amato vs L-Awtorita` tad-Djar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 28 ta' April 2017.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

25. Ir-rikorrenti jallegaw li ġarrbu wkoll ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, li jagħti d-dritt ta' "rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali" lil min ikollu mħarsa drittijiet u l-libertajiet kkontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea, u li huwa msejjes fuq il-prinċipju ta' sussidjarità tal-QEDB.[26] Dan l-artikolu huwa intiż biex jassigura l-eżistenza ta' mekkaniżmu fuq bażi nazzjonali fejn jistgħu jinstemgħu u jiġu rrettifikati ilmenti taħt il-Konvenzjoni Ewropea, bl-idea li tiġi reinforzata l-ideja li huma l-Istati Membri li għandhom l-obbligu primarju li jassiguraw il-protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali u l-irwol tal-QEDB huwa biss ta' superviżjoni.

26. Tajjeb li jingħad li dan id-dritt ma jesiġix xi forma partikolari kif għandu jingħata r-rimedju, ġaladarba jkun effettiv minn erba' aspetti; l-aspett sostantivi, l-aspett istituzzjonali, l-aspett rimedjali u l-aspett materjali, kif ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-QEDB. B'hekk, għall-kuntrarju ta' dak li jgħidu r-rikorrenti, ir-rimedju jista' jingħata f'forma ta' proċeduri kostituzzjonali u ma jeħtieġx li jkun neċessarjament jikkonsisti f'rimedju 'ordinarju'.

27. F'dan il-każ ma tressaqx l-argument li r-rimedju li qiegħdin preżentement jeżerċitaw ir-rikorrenti ma jikkostitwixxix rimedju effettiv għall-ilmenti avvanzati minnhom f'dan l-istadju. Minħabba f'hekk, u peress li din il-qorti ser tkun qiegħda tagħti rimedju lir-rikorrenti f'forma ta' kumpens pekunjarju kif ukoll kumpens non-pekunjarju, ser tkun qiegħda tiġi miċħuda t-talba tar-rikorrenti għad-dikjarazzjoni tal-ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedju għall-ksur

28. F'dan il-każ, ir-rikorrenti jitolbu, bħala rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, kumpens pekunjarji u kumpens non-pekunjarju għall-perjodu bejn it-23 ta' Marzu 2000 u l-1 ta' Awwissu 2018, kif ukoll l-iżgumbrament tal-intimati Vella mill-Fond.

[26] *Perit Ian Cutajar u martu Victoria Cutajar vs l-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 6 ta' Ottubru 2020.

Kumpens pekunjarju

29. Ingħad mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li d-danni likwidati għal-leżjoni ta' dritt fundamentali għandhom ipoġġu lir-rikorrent, kemm jista' jkun, fil-pożizzjoni li kien ikun fiha li kieku t-tali leżjoni ma seħħitx.[27] Kif diġà ngħad ir-rikorrenti qed ifittxu kumpens mill-23 ta' Marzu 2000 sal-1 ta' Awwissu 2018. Minkejja li huma wirtu l-Fond fit-30 ta' Awwissu 2011, huma intitolati għall-kumpens pekunjarju anke għall perjodu bejn it-23 ta' Marzu 2000 sat-30 ta' Awwissu 2011, u dana għaliex, bħala l-eredi universali ta' missierhom, huma daħlu fiż-żarbun legali tiegħu.[28]

30. Meħud kont tar-rapport peritali tal-Perit Dr Konrad Xuereb, id-differenza bejn il-kera li rċevew ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bejn l-2000 sal-2018, u dik li setgħu jirċievu fis-suq miftuħ, hija s-segwenti:-

Sena	**Valur Lokattizju / Sena (€)**	**Kera Attwali / Sena (€)**	**Differenza (€)**
2000	9799.00	1863.50	7935.50
2001	9799.00	1863.50	7935.50
2002	9799.00	1863.50	7935.50
2003	9799.00	1863.50	7935.50
2004	9799.00	1863.50	7935.50
2005	16843.00	1863.50	14979.50
2006	16843.00	1863.50	14979.50
2007	16843.00	1863.50	14979.50
2008	16843.00	1863.50	14979.50
2009	16843.00	1863.50	14979.50
2010	16461.00	1863.50	14597.50
2011	16461.00	1863.50	14597.50
2012	16461.00	1863.50	14597.50
2013	16461.00	1863.50	14597.50
2014	16461.00	1863.50	14597.50
2015	19466.00	2590.00	16876.00
2016	19466.00	2590.00	16876.00
2017	19466.00	2590.00	16876.00
2018	19466.00	2590.00	16876.00

[27] Ara *Kingsley v the United Kingdom* [GC], no. 35605/97, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ECHR 2002-IV, § 40; *Marshall and Others v Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 11 ta' Frar 2020.
[28] *Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

	<u>Total:-</u>	**<u>€255066.50</u>**

31. Kif intqal mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, minn din il-figura għandu jitnaqqas 30% minħabba l-iskop pubbliku tal-miżura, cioè l-protezzjoni soċjali tal-inkwilini. Jitnaqqas ukoll 20% fid-dawl tal-fatt li l-Fond ma kienx ser ikun neċessarjament mikri matul il-perjodu sħiħ li kieku ma kienx għall-miżura tal-Istat:-

> In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period [omissis]
>
> 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. [omissis] In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed. [omissis] With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction.[29] [omissis]
>
> Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.[30]

32. B'hekk wara li jitnaqqsu t-tali ammonti, id-danni pekunjarji jammontaw għal <u>€127,533.25</u>.

33. F'*Cauchi vs Malta*, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet applikat żieda ta' 5% fuq is-somma likwidata sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti għat-telf fil-valur tas-somma likwidata matul iż-żmien.[31] Madanakollu t-tali prassi ma ġietx addottata minn dawn il-qrati, li sostnew li l-figuri mressqa mill-periti tekniċi diġà jieħdu kont taż-żieda fl-inflazzjoni. Barra minn hekk, it-tali awment m'huwiex meqjus ġustifikat meta wieħed jikkonsidra li s-sidien ser ikunu qed igawdu minn benefiċċju sostanzjali u dan peress li m'humiex meħtieġa li jħallsu taxxa fuq il-kumpens li jirċievu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali.[32] B'hekk il-qorti mhix ser tordna t-tali interessi fuq is-somma likwidata.

[29] Ara wkoll, *Marshall and Others v. Malta,* app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 11 ta' Frar 2020, § 95.
[30] *Cauchi vs Malta,* app. no. 14013/19, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 25 ta' Marzu 2021, § 101 – 104.
[31] Ibid, § 107.
[32] 68/18/1AF, *Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Ġunju 2021.

Danni non-pekunjarji jew morali

34. Peress li l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx bħal dak pekunjarju,[33] il-kumpens non-pekunjarju għandu jiġi llikwidat mid-data li fiha r-rikorrenti wirtu l-Fond cioè mit-30 ta' Awwissu 2011. Meħud kont tal-kumpens ġeneralment likwidat f'kawżi bħat-tali (€500 għal kull sena ta' leżjoni),[34] il-qorti qiegħda tillikwida s-somma ta' <u>€3,500.00</u> bħala danni non-pekunjarji jew morali.

Żgumbrament

35. Ir-rikorrenti jagħmlu riferenza għal sentenzi fejn ġie ddikjarat li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 m'għandux effett u li l-inkwilini ma setgħux ikomplu jagħmlu użu minnu biex ikomplu jabitaw il-proprjetà soġġetta għal kirja protetta.[35]

36. Tajjeb li jiġi nnotat li s-sentenzi ċċitati ngħataw qabel ma ġew ippromulgati l-emendi fil-liġi u meta ma kienx għadu jeżisti rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tas-sidien ta' kirjiet protetti. Minkejja li t-tali vjolazzjoni kienet ilha tiġi ddikjarata mill-qrati, il-leġislatur naqas, għal żmien twil, milli jieħu passi biex jiżgura l-protezzjoni tad-drittijiet propjetarji tas-sidien u għalhekk waqa' f'idejn il-qrati biex jipprovdu rimedju effettiv. Kien f'dan il-kuntest u fid-dawl tal-ħtieġa li jiġi pprovdut rimedju effettiv għal-leżjoni li kienet għadha qiegħda tiġi subita mis-sidien, li l-qrati Maltin ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini.[36]

37. Is-sitwazzjoni tal-lum hija differenti u ġie rikonoxxut li bl-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021 intemm il-ksur attwali tad-drittijiet propjetarji tas-sidien. Fil-fatt fil-kawża tal-lum m'huwiex qiegħed jiġi mitlub rimedju għal-leżjoni attwali tad-drittijiet tar-

---

[33] Ara fost oħrajn, 167/20/1 FDP, *Mary Fatima Vassallo et vs Maria Dolores Darmanin u l-Avukat tal-Istat*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 17 ta' Ġunju 2024.

[34] Ara fost oħrajn, 36/18, *Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

[35] *Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 31 ta' Jannar, 2014 u *Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 25 ta' Ottubru 2013.

[36] Ta' min isemmi li din id-deċiżjoni kienet motivata mill-insenjament tal-QEDB li sabet li seħħ ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex il-qrati kostituzzjonali ta' Malta kienu qed jaslu biss sa dikjarazzjoni ta' ksur, u minkejja l-poteri wiesgħa li ngħataw mil-liġi, ripetutament naqsu milli jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini "which measure would have prevented the continuation of the violation." (Ara *Portanier v. Malta*, app. no. 55747/16, QEDB, deċiża 27 ta' Awwissu 2019).

rikorrenti; qiegħed jiġi mitlub biss rimedju għal-leżjoni li r-rikorrenti ġarrbu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għal din ir-raġuni m'huwiex meħtieġ ir-rimedju ta' żgumbrament - li fi kwalunkwe każ, jista' jiġi ordnat mill-Bord tal-Kera taħt l-emendi l-ġodda, f'każ li ma tissussistix il-ħtieġa tal-intimati Vella għall-protezzjoni soċjali.

Parti deċiżiva

38. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda:

a. tiċħad l-ewwel żewġ talbiet;

b. tiddikjara illi mit-23 ta' Marzu 2000 sal-1 ta' Awwissu 2018, u bl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2018, ġie miksur id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-Fond, kif protett fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

c. tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €127,533.25, u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €3,500.00, li b'kollox jammontaw għas-somma ta' €131,033.25;

d. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur hawn fuq iddikjarat, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas l-istess danni hawn fuq illikwidati.

Bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur