QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Ħamis
wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2019

Rikors Numru 39/18 FDP

Fl-ismijiet

George Olof Attard (ID 607252M), Wilhelmina Sottile Attard (ID 867549M) u Martyn Attard (ID 272154M)

Vs

L-Avukat Generali
U
Edgar Warrington (ID 850153M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 12 ta' April 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 19, Ġużè Ellul Mercer Street, gia' Prince Albert Street, Sliema li kien proprjeta' tal-mejta mama tagħhom Helma Attard.*

    2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tat-8 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tiegħu ġiet annessa u mmarkata bħala "Dokument A" fejn omm l-esponenti Helma Attard kienet ikkonċediet b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal-perjodu ta' 21 sena u ċioe mit-8 ta' Settembru 1978 lill-intimat u martu llum separati il-fond 19 u 20, Prince Albert Street, illum Ġużè Ellul Mercer Street, Sliema, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm 84 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.*

3. *Illi din il-konċessjoni kellha tiskadi fis-7 ta' Settembru 1999.*

4. *Illi minkejja li l-imsemmija konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fis-7 ta' Settembru 1999, omm l-atturi Helma Attard kellha tirrikonoxxi f'titolu ta' kera lill-intimat u martu Anna Tabone u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979 biex b'hekk il-kera tal-fond mis-7 ta' Settembru 1999 kellu jkun ta' Lm l64 li kellu jiġi awmentat fis-7 ta' Settembru 2014 pero' bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 il-kera kellha tiżdied fl-1 ta' Jannar 2013 skond l-għoli tal-ħajja u dan kull tlett snin miżjud għal Lm 227.14, ekwivalenti għal € 529.09 u kellha terġa tiżdied fl-1 ta' Jannar 2016 għal € 540.*

5. *Illi sussegwentement l-intimat u martu sseparaw u l-intimat baqa' jgħix fil-fond 19, Ġuże Ellul Mercer Street, Sliema, u għadu jgħix hemm sa llum.*

6. *Illi għalhekk l-intimat u martu bdew igawdu minn kirja sfurzata fuq is-sidien rikorrenti odjerni u qabilhom ommhom u dan mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.*

7. *lllì kif jirriżulta mid-'Dokument B' hawn anness, il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.*

8. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-konsulent legali tar-rikorrenti kien tahom parir biex jagħtu b'konċessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-intimat u martu, għax b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw.*

9. *Illi kieku omm ir-rikorrenti Helma Attard kriet il-fond lill-intimat u martu, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante li l-ammont li huma setgħu jirċievu bħala kera kien biss dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni.*

10. *Illi omm ir-rikorrenti riedet tipproteġi l-propjeta', tagħha sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja terġa' tieħu lura ħwejjgha mingħajr okkupazzjoni u ssalva mir-rekwiżizzjoni u mill-fatt illi l-intimat u martu jġibulha l-Bord li Jirregola l-Kera biex inaqqsu l-kumpens li huma jkunu ftehemu fuqu.*

11. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat u martu ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati kienu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinrija tagħhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata.*

12. *Illi għalhekk effettivament omm ir-rikorrenti u llum r-rikorrenti odjerni ġew spossessatati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A.*

13. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-mittenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li ommhom ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

14. *Illi omm r-rikorrenti u r-rikorrenti odjerni ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti ta' l-istess fond wara t-terminazzjoni ta' l-istess konċessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fis-7 ta' Settembru 1999 u ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' € 540 fis-sena li jitħallsu mill-intimat Edgar Warrington liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 tiżdied kull tlett (3) snin skond ir-rata ta' inflazzjoni.*

15. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond dak iż-żmien u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

16. *Illi in oltre' r-rikorrenti kellhom bżonn dan il-fond biex imorru jabitaw fih huma u/jew membri tal-familja tagħhom u minħabba l-impossibilita' tagħhom biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom minħabba l-bżonnijiet tagħhom u minħabba li kien skada t-terminu lokatizju, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

17. *Illi r-rikorrenti għalhekk ġew ipprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom - vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gaud vs. Malta - Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.*

18. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta omm r-rikorrenti ftehmet fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, hija qatt ma kellha tippretendi illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalha id-dritt tagħha ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.*

19. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. - Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-V1I u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)*

20. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġia la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti nomine għall-ħsara minnhom sofferta.*

21. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni promulgata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mit-30 ta' April 2012- Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99,52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey - deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997- IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine - No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova — No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

22. *Illi barra minn hekk il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 u kawża deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-26 ta' Jannar 2018 u mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża Maria Pia Galea vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-7 ta' Novembru 2017 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 20 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

23. *Illi r-rikorrenti iħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illa huma ġew pprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 19, Ġuże Ellul Mercer Street, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' 1-1979.*

24. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

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

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 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 lill-intimat Edgar Warrington u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia 19, Ġuże Ellul Mercer Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond.*

3. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sia dawk pekunjarji kif ukoll dawk non pekunjarji 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 dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti nomine, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

5. *Tikkundanna lill-intimati iħallsu, l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti nomine ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Marzu 2018 li kopja tagħha ġiet annessa u mmarkata bħala "Dokument C" u bl-inġunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali ippreżentata fit-23 ta' April 2018, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti iridu jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;*

2. *Illi l-artikolu 5 tal-Kap 158 għandu effett għall-kirjiiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll u għalhekk mhux applikabbli f'dan il-każ għaliex fid-dawl tad-dokument anness mar-rikors u mmarkat bħala Dok B, il-propjeta' in kwistjoni mhix dekontrollata. Għalhekk ma jista' qatt jingħad li l-esponenti nkisrulhom xi jeddijiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu;*

3. *Illi ġialadarba jiġi stabbilit li l-Artikolu 5 huwa inapplikabbli, peress li r-rikors promotur qed jilmenta minn ksur mingħajr ma hemm referenza għall-artikolu li allegatament qed jikkawża dan il-ksur, it-talbiet kollha f'dan ir-rikors għandhom jiħu miċħuda;*

4. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-8 ta' Settembru 1978, omm ir- rikorrenti Helma Attard kienet ikkonċediet b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena, il-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe' l-fond numru 19 u 20, Prince Albert Street, illum Triq Ellul Mercer f'Tas-Sliema lill-intimat Edgar Warrington u lil martu Anna Tabone. Illi f'dan ir-rigward, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu oriġinali tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem teħid*

forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' u mhux tirċievi kera ta' € 540 fis-sena. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqgħu preġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

6. *Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tara li l-Artikolu 37 huwa applikabbli għal dan il-każ, xorta jibqa' l-fatt li ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Att XXIII tal-1979 ma jikkostitwixxix teħid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetajiet fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal- 1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, l-intimat Warrington kien ikun żgumbrat mill-fond in kwistjoni;*

9. *Illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-emfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m' għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

10. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent fulls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";*

11. *lllli għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

12. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

13. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimat. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-Att XXIII tal-1979 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

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

15. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

16. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – inter partes.*

17. *Tajjeb jiġi sottolineat li dan iċ-ċens ġie mogħti volontarjament minn omm ir-rikorrenti u ħadd ma mpona fuqhom li jagħtu dan il-fond b'ċens. Mir-rikors promotur jirriżulta li kien il-konsulent legali tar-rikorrenti li tahom dan il-parir u mhux għax kien hemm xi theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara ta' jekk kienx hemm din it-theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna għaliex jekk ma kien hemm l-ebda theddida ta' dan it-tip ma jistax jingħad illi s-sidien tal-fond kienu mġegħlha jidħlu fil-kuntratt ta' emfitewsi temporanja - vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et. deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali;*

18. *Illi l-ammont ta' € 540 fis-sena li ser jerġa' jiżdied fl-1 ta' Jannar 2019, mhix kera daqstant sproporzjonata li permezz tagħha r-rikorrenti qed isofru xi preġudizzju u dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi Edgar Warrington ġie notifikat fit-28 ta' Mejju 2018[1] u baqa' qatt ma rrisponda w għalhekk huwa kontumaċi.

[1] Vide fol 43

4. Rat il-provi prodotti, ossija s-segwenti:

    a. Il-kuntratt ta' Enfitewżi ta' wieħed u għoxrin sena datat 8 ta' Settembru 1978 bejn Helma Attard u Edgar Warrington tal-fond 19, Prince Albert Street, Sliema.[2]
    b. Sentenza tal-Bord tal-Kera datata 12 ta' Diċembru 2017 fejn talba għall-ripreża abbażi ta' abbandun ġie miċħud .[3]
    c. L-affidavit konġunt ta' George Olof Attard u Martyn Attard, aħwa Attard.[4]
    d. Id-dikjarazzjoni kawża mortis tar-rikorrenti wara l-mewt ta' ommhom Helma Attard.[5]

5. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2018, fuq talba tar-rikorrenti, ġie nominat perit tekniku sabiex jisma' l-valur lokatizju tal-fond de quo mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, ossija mit-8 ta' Awissu 1999 u kull ħames snin sussegwenti, u għal dan il-għan ġiet inkarigata l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li ppreżentat ir-rapport tagħha fis-27 ta' Novembru 2018.[6]

6. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2018 l-Avukat Ġenerali għamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku[7] li għalihom daħlu r-risposti fis-27 ta' Novembru 2018. [8]

7. Rat illi fis-27 ta' Novembru 2018 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w li l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijet finali.

8. Rat is-sottomissjonijet bil-miktub ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti ippreżentata fit-28 ta' Novembru 2018.[9]

9. Rat is-sottomissjonijet bil-miktub ta' l-Avukat Ġenerali ppreżentati fl-24 ta' Jannar 2019.[10]

10. Rat illi fis-26 ta' April 2019, din il-Qorti ddiferiet il-kawża għas-sentenza, ġurnata qabel il-Ġudikant dak iż-żmien sedenti kien ser jirtira bl-eta'.

11. Rat illi fis-26 ta' Gunju 2019, dina l-Qorti kif issa ppresjeduta talbet lill-partijiet jekk il-każ setgħax jitħalla għas-sentenza u, wara illi qablu dwar dan, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti

12. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, lkoll aħwa Attard, wirtu lill-ommhom, Helma Attard, illi mietet fis-27 ta' Lulju 2017.

---

[2] Vide fol 10 sa 13
[3] Vide fol 24 sa 29
[4] Vide fol 45
[5] Vide fol 85 sa 118
[6] Vide fol 56 sa 83
[7] Vide fol 118
[8] Vide fol 127
[9] Vide fol 131
[10] Vide fol 157

13. Jirriżulta illi fost il-proprjeta' illi huma wirtu mingħand ommhom, kif indikat fid-dikjarazzjoni Causa Mortis illi saret fis-16 ta' Lulju 2018, kien hemm il-proprjeta' 19, Ġużè Ellul Mercer Street, Sliema, liema dar hija fil-pussess ta' l-intimat Edgar Warrington.

14. Jirriżulta, di fatti, illi fit-8 ta' Settembru 1978, kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewżi temporanju għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena l-fond fuq imsemmi, ossija 19, Ġużè Ellul Mercer Street, Sliema.

15. Jirriżulta, mid-dokumentazzjoni ppreżentata[11], li l-proprjeta' fuq imsemmija ma kienx de-kontrollat u għalhekk kien suġġett għall-possibbli rekwiżizzjoni u "fair rent" a tenur ta' Housing Act (Kap 125) u rati stabbiliti fl-4 ta' Awissu 1914 kif jipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69).

16. Jirriżulta, għalhekk, illi in vista ta' tali riskju, ir-rikorrenti għażlet illi tikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewżi temporanja versu ċens annwu ta' Lm 84, liema konċessjoni kellha tiskadi fis-7 ta' Settembru 1999.

17. Jirriżulta, madanakollu, illi permezz ta' Att XXIII tas-sena 1979, saru emendi lill-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), li, bl-operazzjoni tagħhom, ta dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Edgar Warrington.

18. Jirriżulta, għalhekk, illi meta l-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija skadiet fis-7 ta' Settembru 1999, u mhux 8 ta' Awissu 1999 kif indikaw r-rikorrenti lil dina l-Qorti, diversament ippresjeduta[12], omm ir-rikorrenti kellha tirrikonoxxi lill-intimat Edgar Warrington b'titolu ta' kera.

19. Jirriżulta illi, bħala konsegwenza ta' tali emendi legali, fis-7 ta' Settembru 1999, il kera dovuta mill-intimat Warrington kienet ta' Lm 164 fis-sena, li sussegwentement, riżultat tal-Att X tal-2009, żdied fl-1 ta' Jannar 2013 għall Lm 227.14 fis-sena, ossija € 529.09, skond l-għoli tal-ħajja, u fl-1 ta' Jannar 2016 reġa' żdied għal € 540 fis-sena.

20. Jirriżulta illi omm ir-rikorrenti, Helma Attard, mietet fis-27 ta' Lulju 2017, mingħajr qatt ma setgħet terġa' tgawdi l-fond tagħha w ir-rikorrenti, lkoll eredi ta' Helma Attard, bdew tali proċeduri fit-12 ta' April 2018.

21. Jirriżulta illi, nel frattemp, fis-sena 2014, ir-rikorrenti flimkien ma' ommhom, dakinhar ħajja, bdew proċeduri kontra l-intimat Edgar Warrington għar-ripreża tal-fond abbazi ta' abbandun, liema talba ġiet lihom miċħuda mill-Bord tal-Kera fit 12 ta' Diċembru 2017 u issa tinstab fi stadju ta' appell.

[11] Vide fol 14
[12] Vide fol 52

Konsiderazzjoni Peritali

22. Jirriżulta illi l-Perit Tekniku, hija w tagħmel il-konstatazzjonjiet tagħha, ddeskriviet il-fond kif ġej:[13]

    1. *fil-fond numru **19, Triq Ġużè Ellul Mercer, Sliema** li hija parti minn 'double fronted townhouse' tipika tas-snin 1850's-1900's mibnija fuq żewġ sulari. Il-faċċata tal-fond mertu tal-kawża, għandha kejl ta' ċirca 3m u fond ta' kejl ta' ċirca 19.6m.*

    2. *Illi l-fond mertu tal-kawża għandu footprint internal area at ground floor level ta' ċirca 47 metri kwadri, site area (inkluż il-bitħa ta' wara) ta' ċirca 64 metri kwadri u habitable floorspace area fuq żewġ sulari huwa ta' 132 metri kwadri.*

23. Dwar l-istat tal-fond il-Perit Tekniku kellha dan xi tgħid:

    Illi l-finishes huma qodma u mhux mantenuti, speċjalment il-gallarija tal-injam li tagħti għal fuq it-triq. L-istruttura hija antika u magħmula minn travi tal-ħadid mirdum fil-ħxuna tax-xorok (embedded beams) u xorok. L-istat ta' dawn is-soqfa fl-ewwel sular huma fi stat ħażin għax daħal ammont ta' ilma mill-bejt. Dan jidher ċar mit-tqaxxir ta' żebgħa minn fuq ix-xorok kif ukoll is-sadid fuq in-naħa ta' taħt tat-travi. Is-saqaf tat-tromba tat-taraġ, u l-landing tat-tromba tat-taraġ huwa ikkundannabbli u perikoluż.

24. Fil-'Kostazzjonijet' tagħha, l-Pert Tekniku qalet hekk dwar il-fond:

    1. *Illi l-istat tal-finishes huma qodma u ta' kwalita' baxxa;*

    2. *Illi s-saqaf tat-tromba tat-taraġ, u l-landing tat-taraġ jridu jinbidlu u dan huwa meqjus bħala intervent strutturali u <u>għalhekk il-valuri lokatizji li ser jingħataw huma bbażati fuq assunzjoni li dawn is-soqfa jkunu nbidlu.</u>*

    3. *Illi l-bejt kien jidher li għandu x-xquq ġol-kisi ta' waterproofing griż. Fil-fatt evidenza ta' ingress tal-ilma tax-xita mill-bejt huwa mit-tfarfir taż-żebgħa mis-soqfa tal-ewwel sular. <u>Il-valuri lokatizji li ser jingħataw huma bbażati fuq assunzjoni li l-waterproofing ta' dan il-bejt isir mill-ġdid.</u>*

    4. *Illi dan l-ingress ta' ilma ikkawża ħsarat ġo ftit mit-travi tal-ħadid li jidhru msaddin sew minn naħa ta' taħt (vide ritratti numru 10, 11, 15). L-estent tal-ħsarat ma jistax jiġi ikkonstatat minn spezzjoni viżwali biss u għalhekk l-esponenti ma tistax tgħid minn dak li ikkonstatat waqt l-aċċess jekk dawn it-travi jistgħux jiġu ittrattati jew inkella għandhom bżonn jinbidlu.*

25. Jirriżulta, finalment, illi dwar il-valur lokatizzju tal-fond, hija stabbiliet is-segwenti:

    1. *Illi l-valur tal-proprjeta' fis-sena 2018 giet ibbażata fuq town house ta' kejl ta' ċirca 64 metri kwadri (site area), libera u franka, u pussess battal. Ġie ikkunsidrat ukoll li l-binja ma għandha l-ebda potenzjal biex jinbnew sulari addizzjonali. Il-valur tas-suq ta' din il-binja illum hi ta' **€350,000 (Tlett mija u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju ta' din il-propjeta (unfurnished) huwa ta' €8,400 fis-sena (Tmint elf u erba' mitt ewro).***

---

[13] Vide fol 57 et seq

2. *Illi ġiet ikkalkulata l-medja taż-żewġ mudelli użati peress li r-riżultati tagħhom rispettivi kienu viċin. (Dok 3 anness).*

3. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1999 huwa ta' €5,217 fis-sena (Ħamest elef, mitejn u sbatax-il ewro).*

4. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2004 huwa ta' €5,943 fis-sena (Ħamest elef, disa' mija u tlieta u erbgħin ewro).*

5. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2009 huwa ta' €6,744 fis-sena (Sitt elef, seba' mija u erbgħa u erbgħin ewro).*

6. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2014 huwa ta' €7,384 fis-sena (Sebat elef, tlett mija u erbgħa u tmenin ewro).*

7. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' €8,400 fis-sena (Tmint elef u erba' mitt ewro).*

Kwistjonijiet legali imqajma

26. Jirriżulta illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti is-segwenti azzjonijiet:

    a. Dikjarazzjoni li l-Artikolu 12, inizjalment erronjament indikat bħala Artiklu 5, tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Edgar Warrington u jrendu impossibbli lir-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;
    b. Dikjarazzjoni li drittijiet ta' tgawdija tal-proprjeta' a tenur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol ta' Kap 319, ġew vjolati;
    c. Dikjarazzjoni illi l-intimati huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji;
    d. Jingħataw rimedji xierqa għal ksur tal-Art 37, inkluż l-iżgumbrament mill-fond;
    e. Jingħataw kumpens u danni.

27. Jirriżulta illi l-intimat Edgar Warrington, inkwilin tal-fond, ma ressaq ebda difiża, għalkemm debitament notifikat.

28. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi mill-eċċezzjonijet imqajma mill-intimat Avukat Ġenerali, l-ewwel eċċezzjonijiet preliminari ġew sorvolati bil-korrezzjonijet opportuni fir-rikors promotur.

29. Jirriżulta, sussegwentement, illi fil-mertu, l-intimat Avukat Ġenerali qajjem is-segwenti difiżi:

    a. Il-prova ċara tat-titolu oriġinali tagħhom hija meħtieġa.
    b. L-improponibilita' tal-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għax it-teħid ma kienx forzuz.

c. Id-dritt ta' l-Istat li jidentifika u jindirizza miżuri għal ħtiġijiet soċjali, bħalma hija tnaqqis fil-kera dovuta.
d. Iċ-ċens ġie mogħti volontarjament u ma kienx hemm theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti.
e. Kera ta' € 540 fis-sena mhix kera sproporzjonata in vista ta' l-interess pubbliku.

30. Jirriżulta illi l-kwistjoniijet u punti legali fuq imsemmija, ġew ikkunsidrati u diskussi in dettall u *ad nauseam* f'ħafna kawżi deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem w il-Qorti tifhem illi l-partijiet huma ben konxji tagħhom u ma hemm ebda ħtieġa illi ssir wisq referenza għalihom minn dina l-Qorti, salv fejn meħtieġ, peress illi huma kollha ben noti u riproduzzjoni tagħhom tkun operazzjoni futili w ripetittiva.

- Prova tat-titolu

31. Jirriżulta, mill-provi prodotti mir-rikorrent, partikolarment il-kuntratt ta' enfitewżi datat 8 ta' Settembru 1978, illi omm ir-rikorrent, Helma Attard, kienet wirtet il-fond mertu tal-kawża odjerna mingħand missierha Dr Olof Gollcher, li kien miet fit-2 ta' Frar 1963.[14]

32. Jirriżulta illi r-rikorrenti fil-kawża odjerna wirtu tali proprjetà wara l-mewt ta' ommhom fit-23 ta' Lulju 2017, u d-dikjarazzjoni 'causa mortis' saret fit-18 ta' Lulju 2018[15], ossija waqt il-mori tal-kawża.

33. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, ossija 19, Ġuże Ellul Mercer Street, Sliema, u dana wara l-mewt ta' ommhom.

- Teħid ma kienx forzuz

34. Jirriżulta mhux kkontestat illi t-titolu li jivvanta l-intimat Edgar Warrington huwa riżultat ta' konċessjoni enfitewtika lilu mogħtija fit-8 ta' Settembru 1978.

35. Jirriżulta mhux ikkontestat wkoll illi l-fond 19, Ġuże Ellul Mercer Street, Sliema, ma huwiex fond hekk imsejjaħ 'de-kontrollat', u għalhekk, fis-sena 1978, kien fond li kien espost għall-possibbilta' ta' rekwiżizzjoni da' parte tal-Gvern tal-ġurnata bis-sahha ta dak ipprovdut fil-Housing Act Kap 125) sabiex jingħata b'titolu ta' kera lill-persuni li kellhom bżonn akkomodazzjoni soċjali, liema kera kienet, dak iż-żmien, kkalkolata abbażi tar-rati stabbiliti fil-4 ta' Awissu 1914, kif stabbilit fl-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap 116) u l-Ordinanza ghat-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69).

---

[14] Vide fol 11
[15] Vide fol 85

36. Jirriżulta, għalhekk, illi kien korrett il-parir mogħti lill-omm ir-rikorrenti fis-sena 1978, fejn, sabiex tissalvagwardja l-proprjeta' tagħha u titħallas korrispettiv adegwat għal dak iż-żmien għall-proprjeta' tagħha, hija għażlet li tidħol f'konċessjoni enfitewtika temporanja għall-wieħed u għoxrin sena ma' l-intimat Edgar Warrington – hekk hija kienet ser tassikura ruħha illi l-fond ma kienx ser jiġi rekwiżizzjonata u, wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, l-fond kien ser jirripristina lura lilha.

37. Jirriżulta, madanakollu, illi permezz ta' Att XXIII tas-sena 1979, il-Gvern tal-ġurnata biddel ir-relazzjoni ġuridika bejn omm ir-rikorrenti w l-intimat Warrington b'mod unilaterali, meta ikkonċeda lill-intimat, bħala ċittadin ta' Malta, id-dritt illi jibqa' jokkupa d-dar residenzjali tiegħu, ossija l-fond 19, Triq Ġuże Ellul Mercer, Sliema, b'titolu ta' kera hekk kif il-konċessjoni enfitewtika tispiċċa – tali dritt huwa ikkontemplat fl-Artikolu 12 tal-Kap 158, illi redatt u introdott wara illi r-rikorrenti kienet ikkonċediet il-fond lill-intimat b'titolu ta' enfitewzi temporanja u ghalhekk omm ir-rikorrenti qatt ma setghet tkun taf b'tali konsegwenzi negattivi fil-konfront taghha.

38. Il-Qorti, għalhekk ma tistax ma tqisx tali dritt impost unilateralment u mingħajr ebda preavviż fuq omm ir-rikorrenti, u sussegwentement ir-rikorrenti stess, u intiż sabiex jibbenefika biss lill-inkwilin, f'dan il-kaz l-intimat Warrington bħala teħid forzat tal-proprjeta' tar-rikorrenti, u għalhekk bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Kap 319.[16]

- **Il-Ħtieġa Soċjali tal-pajjiż**

39. Jirriżulta illi wieħed mill-argumenti mressaq mill-Avukat Ġenerali huwa l-fatt illi l-Gvern għandu d-dritt illi jipprovdi għall-akkomodazzjon soċjali w huwa aċċettat illi l-Istat għandu marġini wesgħin ta' apprezzament biex jintroduċi leġislazzjoni biex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni.

40. Jirriżulta, madanakollu, stabbilit illi filwaqt li l-Istat għandu d-dritt illi jieħu proprjetà fl-interess pubbliku, daqstant għandu d-dover illi jagħti kumpens xieraq għall-użu li qed jiġi impost u għandu jassikura illi kwalsiasi benefiċċju illi huwa jagħti liċ-ċittadin ma jkunx a skapitu ta' ċittadin ieħor – irid jintlaħaq bilanċ ġust.[17]

41. Jirriżulta ppruvat illi tali bilanċ, fil-każ odjern, ma intlaħaqx, w filwaqt li l-intimat Edgar Warrington ibbenefika minn kirja ferm issussidjata u ridotta, huwa ċar illi tali sussidju attwalment ma ingħatax mill-Istat illi lleġisla dwarha, iżda qiegħed jingħata ir-rikorrenti, bħala sidien, stante illi huma qed jiġu preklużi milli jgawdu l-proprjeta' tagħhom u l-frott li tista' tipproduċi, u kwalsiasi telf illi l-istess

[16] Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et, Kost 14/12/2018, Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et, Kost 14/12/2018; Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et, 14/12/2018; Angela Balzan vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2019; David Pullicino et vs Avukat Generali et, Kost 31/01/2019; Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019 u Joseph Darmanin vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019

[17] Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012

rikorrenti qed jitilfu għandu jitqies bħala sussidju lill-intimat inkwilin, li ingħata lilu bħala dritt mill-Istat u a skapitu tar-rikorrenti sidien tal-proprjeta'.

- **Ċens mogħti liberament u bla theddid**

42. Jirriżulta illi l-Avukat Ġenerali jikkontendi illi ma kienet teżisti ebda theddida reali u imminenti li l-fond ta'omm ir-rikorrenti jiġi rekwiżizzjonat u għalhekk omm ir-rikorrenti daħħlet f' konċessjoni enfitewtika ma' l-intimat Warrington liberament, mingħajr ħadd ma ġiegħla.

43. Il-Qorti ma tistax ma tosservax, l-ewwel u qabel kollox, illi r-realtajiet ta' dak iż-żmien kienu differenti minn dawk li donnu jixtieq jagħti x'jifhem l-intimat Avukat Ġenerali.

44. Jirriżulta, di fatti, illi l-fond meritu tal-każ odjern ma kienx de-kontrollat, u għalhekk, soġġett għar-rekwiżizzjoni abbażi tal-Kap 125, ossija il-Housing Act li kienet tagħti poter assolut lid-Direttur għal Akkomodazzjoni Soċjali sabiex jirrekisizzjona kwalsiasi fond illi huwa deherlu xieraq – tali poter abbażi ta' dina l-Liġi ġie lilu mneħħi biss b'effett mill-1 ta' Marzu 1995 wara emendi li saru lill-Kap 125.

45. Jirriżulta wkoll illi dak iż-żmien, il-kera ġusta li kienet applikabbli f'każ ta' propjetà rekwiżizzjonata kienet dik tal-4 ta' Awissu 1914 u dana kif pprovdut fil-Kap 69, fuq ġia imsemmi.

46. Jirriżulta, għalhekk, illi anke jekk omm ir-rikorrenti setgħet ma kellhiex theddida attwali u reali li l-fond kien ser jittieħdilha, kienet realta' possibbli u fattibbli li setgħet tavvera ruħha minn mument għal ieħor mingħajr ebda tip ta' preavviż jew dritt ta' rifjut, u għalhekk ċertament wieħed jista' jikkonkludi illi l-element tat-theddid, għalkemm possibbilment mhux immedjat, kien jeżisti u kien reali ħafna.

47. Il-Qorti tosserva wkoll illi, anke jekk setgħet ikkonċedietu liberament, ċertament ma kinetx konxja tal-fatt illi tali konċessjoni kienet eventwalment ser tiġi kkovertita f'kera, stante illi tali konċett legali ġie implimentat mill-Istat wara li saret il-konċessjoni enfitewtika.

48. Għalhekk, il-Qorti ma tistax taqbel mal-argument tal-Avukat Ġenerali illi omm ir-rikorrenti kkonċediet iċ-ċens b'mod liberu.

- **Kera mhix sproporzjonata**

49. Jirriżulta illi l-Avukat Ġenerali jikkontendi illi l-kera li r-rikorrenti qed jitħallsu, ossija €540 fis-sena, liema kera terġa' tiżdied bl-għoli tal-ħajja fl-1 ta' Jannar 2019 ma hijiex waħda sproporzjonata mal-valur attwali, tenut kont tal-għanijiet leġittimi fl-interess pubbliku.

50. Jirriżulta, mir-rapport Peritali redatt mill-Pertik Teknku inkarigat mill-Qorti, illi fis-sena 2018, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond illi tiegħu l-intimat Edgar Warrington ħallas €540 għal sena sħiħa kien attwalment €8,400 fis-sena – ossija ftit anqas minn tmint elef Euro aktar minn dak illi kien attwalment qed iħallas l-intimat Warrington.

51. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi huwa ftit diffiċli biex taċċetta l-argument illi ħlas ta' kera fl-ammont ta' ftit anqas minn 6.5% tal-valur lokatizzju attwali tal-fond huwa attwalment kumpens mhux sproporzjonat u fl-interess pubbliku.

52. Tali argument, fiċ-ċirkostanzi tal-valuri kif fuq stabbiliti, ma jreġġix, għax bl-ebda mod ma' qatt jista' jiġi ġustifikat tnaqqis ta' madwar 94% tal-valur lokatizzju u ċertament l-interess pubbliku ma japplikax fil-każ in eżami.

Rimedji

53. Jirriżulta illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħhom, talbu għal żewġ rimedji:

   a. Rimedju talli d-dritt ta' tgawdija tal-propjeta' ġie lilhom vjolat
   b. Rimedju talli ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin meta ġie stabbilit il-kera dovuta

54. Jirriżulta illi tali rimedji, skond ir-rikorrenti għandhom jikkontemplaw:

   a. L-iżgumbrament ta' l-intimat minn fond; u
   b. Ħlas ta' kumpens u danni

55. Jirriżulta, mill-atti proċesswali, illi l-intimat Edgar Warrington, ossija l-persuna illi qed jibbenefika mill-azzjoni ta' benefiċċju soċjali ta' l-Istat, rappreżentant f'dawna l-proċeduri mill-Avukat Ġenerali, mhux talli mhux qed jikkontesta dak mitlub mir-rikorrenti, talli lanqas biss ippreżenta difiża quddiem dina l-Qorti.

56. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi huwa minnu li l-azzjoni odjerna hija indirizzata lejn l-Istat, stante illi huwa l-Istat illi naqas lejn ir-rikorrenti w l-intimat bbenefika mill-azzjoni ta' l-Istat li saret bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

57. Jirriżulta, madanakollu, illi fost ir-rimedji li r-rikorrenti qed jitolbu, hemm ir-rimedju ta' żgumbrament, li tiegħu l-intimat Edgar Warrington huwa ben a korrent, stante illi huwa ġie debitament notifikat bl-atti odjerni, iżda għażel li ma jirrispondix.

58. Jirriżulta, mir-rapport Peritali u, aktar u aktar, mir-ritratti eżebiti mill-abbli Perit Tekniku flimkien mar-rapport peritali [18], illi l-fond 19, Triq Ġuże Ellul Mercer, Sliema, ossija il-fond mertu tal-kawża odjerna u li l-intimat qiegħed igawdi rata

[18] Vide fols 68 sa 80

sussidjata bi skont ta' ftit anqas minn 95% tal-valur lokatiżżju tiegħu stante illi qed jitqies bħala l-fond residenzjali tiegħu, attwalment huwa fond abbandunat u jinsab fi stat dilapidat ħafna.

59. Jirriżulta bl-aktar mod ċar u inkonfutabbli illi l-fond ma huwiex fi stat abitabbli, la fil-present u lanqas fil-futur qarib, u wisq anqas qiegħed jintuża bħala residenza ta' l-intimat Edgar Warrington, u dana ma jista' jiġi kkontestat minn ħadd.

60. Jirriżulta, għalhekk, illi għalkemm il-Qrati għandhom jassikuraw illi jintlaħaq bilanċ bejn id-dritt tas-sid u dak tal-inkwilin, fil-każ odjern, anke in vista tal-insenjament tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ Portanier vs Malta deċiż fis-27 ta' Awissu 2019, ċertament tali rimedju ma għandux ikun a skapitu tar-rimedji ġusti u mistħoqqa illi dina l-Qorti għandha tagħti lir-rikorrent sabiex id-drittijiet tagħhom ma jibqgħux aktar jiġu leżi inġustament.

61. Għalhekk, tenut kont tal-fatt illi l-fond huwa abbandunat u għalhekk huwa ovvju li l-intimat għandu akkomodazzjoni oħra li qed juża bħala residenza u għalhekk m'hu ser isofri ebda tbatija li tista' tiġi rimedjata mod ieħor, kif aċċennat il-Qorti Ewropea fil-każ ta' Portanier, il-Qorti tqis illi l-iżgumbrament u kwindi l-pussess liberu tal-fond lura lis-sid hija talba ġustifkata fiċ-ċirkostanzi u timmerita illi tintlaqa'.

62. Jirriżulta, wkoll, illi r-rikorrenti jikkontendu illi għandhom jingħataw kumpens talli d-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta' ġie leż.

63. Il-Qorti tosserva illi kif ġie ben stabbilit minn kemm dawna l-Qrati kif ukoll il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kwalsiasi kumpens illi jista' jiġi likwidat minn dina l-Qorti ma jista' qatt ikun ekwivalenti għad-danni ċivili illi semmai setgħu sofrew r-rikorrenti riżultat ta' tali lezjoni.

64. Il-Qorti, wara illi qieset il-provi kollha kif fuq elenkati, hija konvinta illi kumpens pekunjarji għandu jingħata wkoll lir-rikorrenti għat-tbatija illi għaddew minnha huma w il-familjari tagħhom, liema kumpens, madanakollu, ma għandux jitqies minn meta r-rikorrenti setgħu ingħataw id-dritt li jagħmlu l-azzjoni odjerna, ossija meta mietet ommhom, kif jikkontendi l-Avukat Ġenerali, iżda għandu jitqies minn dakinhar illi l-leżjoni bdiet isseħħ, ossija minn meta l-konċessjoni enfitewtika tterminat u ġiet konvertita f'kera bis-saħħa ta' Liġi illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara illi vvjolat id-dirittijiet tar-rikorrenti.

65. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-valutazzjoni tagħha dwar il-kumpens, hija qiegħda tqis illi l-konċessjoni enfitewtika ġie konvertita f'kera forzata fid-9 ta' Settembru 1999, ossija aktar minn għoxrin sena ilu kif ukoll tqis illi l-kera indikata bħala "proporzjonata" ta' €540 fis-sena hija ċertament ferm 'l bogħod minn kwalsiasi tip ta' proporzjon, filwaqt illi tqis illi l-valur lokatizzju stabbilit ta' €8,400 fis-sena, ossija €700 fix-xahar, huwa valur ben aċċettabbli lokalment.

66. Ikkunsidrati dawna l-fatturi kollha, kif ukoll deċiżjonijet oħra ta' dina l-Qorti, diversament ppresjeduta, il-Qorti tqis illi kumpens ġust għall-vjolazzjonijiet tal-

jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jammonta għal għoxrin elf Euro (€20,000).

67. Finalment, il-Qorti tosserva illi huwa obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin, u għalhekk l-ħlas ta’ kwalsiasi kumpens u spejjeż tal-każ odjern għandu jsir mill-Avukat Ġenerali, bħala rappreżentant ta’ l-Istat fil-proċeduri odjerni.

DECIDE:

Il-Qorti

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali u s-sottomissjonijet tal-abbli difensuri u,

Wara illi għamlet ir-raġunament kif fuq indikat,

Tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-kawza billi:

Tilqa’ t-talbiet attriċi u tiddikjara li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Tilqa’ t-talba biex jiġi **żgumbrat** l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond 19, Triq Ġuże Ellul Mercer, Sliema u tordna lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan **entro sitt xhur mid-data tas-sentenza** bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta’ sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

Tilqa’ t-talba għall-**kumpens** u qed tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ **għoxrin elf euro (€20,000)** bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrent kif fuq indikat;

Tordna li l-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Imgħax jiddekorri mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur