b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet – għal diversi snin ir-rikorrenti ma kinux jafu meta setgħu jieħdu l-fond tagħhom lura – ċertament għal dawn il-leżjonijiet għandu jkun hemm kumpens – l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi indirizzata b'mod xieraq, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni inġusta li kienu jinsabu fiha sidien bħar-rikorrenti

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 157/2019 LM

Victor Vella (K.I. 102052M); Antonia sive Antoinette Vella (K.I. 312140M), f'isimha proprju u f'isem l-assenti Elena Maria sive Helen Vella (K.I. 518642M) skont prokura tal-10 ta' Frar, 2003, "Dokument X" hawn anness; Marie Sammut (K.I. 52744M); Joseph Mary Vella (K.I. 299747M), Michelina Grixti (K.I. 7150M), Gesmon Sammut (Ġesù Maria) sive Jesmond (K.I. 520165M) f'isem u għan-nom tal-assenti Rose Mary Todd (Passaport Brittaniku Nru 520893838)

vs.

Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat[1], u Therese Mercieca (K.I. 1048644M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-28 ta' Awwissu, 2019 mir-rikorrenti **Victor Vella (K.I. 102052M), Antonia sive Antoinette Vella (K.I. 312140M), f'isimha proprju**

[1] Żieda awtorizzata b'digriet tal-20 ta' Jannar, 2020.

u f'isem l-assenti Elena Maria sive Helen Vella (K.I. 518642M) skont prokura tal-10 ta' Frar, 2003, "Dokument X" hawn anness, Marie Sammut (K.I. 52744M); Joseph Mary Vella (K.I. 299747M); Michelina Grixti (K.I. 7150M); Gesmon Sammut (Ġesù Maria) sive Jesmond (K.I. 520165M) f'isem u għan-nom tal-assenti Rose Mary Todd (Passaport Brittaniku Numru 520893838) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") fejn issottomettew dan li ġej:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond dekontrollat 109, ġia bla numru uffiċjali, "Ta' Pinu", ġia "Iris", Triq Il-Ferrovija L-Qadima, Ħal-Balzan li ilu mikri lill-intimata Therese Mercieca u qabel, lill-mejjet żewġha Joseph Mercieca għal dawn l-aħħar ċirka ħamsin sena bil-kera ta' Lm180 fis-sena u dan kif jirriżulta minn dikjarazzjoni tat-18 ta' Lulju, 1975 iffirmata mill-istess Joseph Mercieca, li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A".

ii. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħhom Emmanuele Vella u Caterina sive Kitty née Vella u dan skont testment unica charta tal-31 ta' Marzu, 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument B".

iii. Illi skont it-testment fuq imsemmi, r-rikorrenti Antonia sive Antoinette Vella u Elena Maria sive Helen Vella, li baqgħu xebbiet sa llum għandhom l-użufrutt tal-introjtu tal-kera kollu li jipperċepixxu mill-fond imsemmi.

iv. Illi Emmanuele Vella miet fit-28 ta' Lulju 1989 u l-wirt tiegħu ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 3453/1989, filwaqt illi Caterina sive Kitty Vella mietet fit-30 ta' April 1974 u l-wirt tagħha wkoll ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Peress illi għaddew aktar minn 20 sena mill-mewt tal-konjugi Vella m'hemmx obbligu ta' preżentata ta' dawn id-dokumenti fl-atti odjerni.

v. Illi llum il-ġurnata l-intimata Therese Mercieca, li fil-fond magħha jgħix ukoll binha Karl Mercieca (K.I. 597077 M) qed tħallas kera irriżorja ta' €1,568.88c fis-sena skont kopja tal-aħħar riċevuta li hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C", meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 kif wkoll l-Ordinanza XVI tal-1944.

vi. Illi l-fond de quo proprjetà tar-rikorrenti ġie dekontrollat fit-12 ta' Mejju, 1970 skont "Dokument D" hawn anness u minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata Mercieca flimkien mal-mejjet żewġha kellhom dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u li ma setgħux jiġu żgumbrati mill-istess fond oltre li kellhom iħallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-istess Att.

vii. Illi tul iż-żmien u ai termini tal-Liġi, wkoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera fuq imsemmija ġiet awmentata imma mhux skont is-suq u mhux skont il-ftehim kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi l-konjugi Mercieca baqgħu jabitaw fil-fond in kwistjoni sa mewt Joseph Mercieca u llum mill-intimata Therese Mercieca.

viii. Illi ġialadarba l-ftehim fuq il-kirja de quo kien intlaħaq qabel ma daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u ċioé fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tal-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjetà in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimata Mercieca.

ix. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimata Mercieca, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

x. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xi. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u dan kif jirriżulta mid-Dokument A.

xii. Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond 109, ġia bla numru uffiċjali, "Ta' Pinu", ġia "Iris", Triq Il-Ferrovija L-Qadima, Ħal-Balzan kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bħala Dokument E u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuġi Zammit ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.

xiii. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti żgur qabel it-18 ta' Lulju 1975 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.

xiv. Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond meta saret il-kirja u kull ħmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

xv. Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità 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 Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.

xvi. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità

xvii. 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 eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà 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-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza 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).

xviii. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.

xix. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, Kost 29/04/2016 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, deċiża 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.

xx. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Generali et" deċiża fil-25 ta' Frar, 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju, 2016" u Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru, 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan iżda f'każ fejn kienet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 50 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien.

xxi. Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018) u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioé tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

xxii. Illi l-kawża odjerna qegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-kirja sas-sena 2017, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

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

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mercieca għall-fond 109, Ta' Pinu, ġia Iris, Triq Il-Ferrovija L-Qadima, Ħal-Balzan u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw

waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mil-llum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Settembru 2019, li biha eċċepixxa:

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 r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. Minn dak li ġie sottomess fir-rikors promotur għandu jirriżulta li wħud mir-rikorrenti mhumiex proprjetarji iżda għandhom biss l-użufrutt tal-introjtu tal-kera kollu li jirċievu mill-fond mertu tal-każ;

2. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, għall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu r-rikorrenti, tali żvestiment jew spussessar ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Fil-fatt, mir-rikors promotur

jirriżulta li preżentament l-intimata qed tħallas kera ta' €1,568.88 fis-sena li żgur li mhix kera negliġibbli, u bla dubju ta' xejn, dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

3. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, dato ma non concesso *li l-Artikolu 37 huwa applikabbli, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. 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-proprjetà 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;

6. 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 raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979;

7. Illi r-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u konsegwentement l-Att X tal-2009 hija sabiex persuni jiġu protetti milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom. B'hekk dan l-artikolu 5 tal-Kap. 158 żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

8. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà 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 falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Fil-każ "James and others versus United Kingdom" u preċiżament f'paragrafu 54 tal-paġna 36, ġie mgħallem ukoll li:* "Article 1, does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate

objectives of ‘public interest’, such as those pursued in measures of economic reform of measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value.”;

9. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju 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;

10. 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;

11. 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 bit-tneħħija tal-artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-inkwilina. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

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

13. 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-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċjoé mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità 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;

15. Xieraq li jiġi sottolineat li kienu r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom li ddeċidew li jikru l-post u ddeċidew ukoll l-ammont ta' kera, bi qbil mal-intimati. L-Istat ma jiffigura mkien f'dan il-ftehim u mhux sew li jiġi r-rikorrent isostni li l-Istat qed jiksirlu d-drittijiet fundamentali għal kirja li fil-verità rrendiet ħafna introjtu lir-rikorrenti u li daħlu fiha huma stess volontarjament;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kollha 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 ir-Risposta tal-intimata **Therese Mercieca (K.I. 1048644M)** (minn issa 'l quddiem "l-intimata Mercieca") li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Novembru, 2019, fejn eċċepiet:

1 Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi;

2 Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhijiex leġittima kontradittriċi fil-kawża preżenti, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħha stess din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

3 Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrent Victor Vella, Maria Sammut, Joseph Mary Vella, Michelina Grixti, u Gesmond Sammut f'isem u għan-nom tal-assenti Rose Mary Todd, fit-talbiet proposti minnhom in kwantu, kif huma stess jiddikjaraw, il-fond imsemmi huwa suġġett għall-użufrutt favur ir-rikorrenti Antoinette Vella u Elena Maria sive Helen Vella;

4 Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom billi l-awtur tagħhom, u l-użufruttwarji tal-fond de quo, dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati bil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien. Ir-rikorrenti, b'għażla tagħhom, baqgħu jaċċettaw il-kera mingħand l-esponenti bl-awmenti stipulati fil-liġi, mingħajr riserva jew oppożizzjoni;

5. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti Antoinette Vella għandha tesebixxi kopja tal-prokura ta' Elena Maria Vella u l-mandat tagħha sabiex tipprosegwi f'isimha b'din il-kawża; u r-rikorrent Gesmond Sammut għandu jesebixxi kopja tal-mandat li għandu mingħand Rose Mary Todd sabiex jipprosegwi f'isimha b'din il-kawża;

6 F'kull każ u mingħajr preġudizzju, in kwantu applikati għall-esponenti f'dan il-każ mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli ma kinux meħtieġa jew ġustifikabbli;

7. *F'kull każ ukoll, in kwantu t-talbiet tar-rikorrenti qed jiġu limitati għall-effetti sal-31 ta' Diċembru, 2018, l-istess talbiet huma infondati fil-fatt u fil-liġi, u frivoli u vessatorji billi:*

   (i) Bl-Att XVII tal-2018, u b'applikazzjoni lura mill-10 ta' April, 2018, ir-rikorrenti ngħataw rimedju ordinarju effettiv sabiex jitolbu awment adegwat fil-kera pagabbli lilhom mill-esponenti;

   (ii) Qabel l-10 ta' April, 2018, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera offrut lilhom mill-esponenti mingħajr riserva jew kontestazzjoni, u qatt ma talbuhom ebda żidiet;

8. *F'kull każ ukoll, u mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni u/jew tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.*

9. *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-dritt fundamentali tagħhom hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-esponenti dejjem wettqet l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti bil-liġi fil-konfront tar-rikorrenti.*

10. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Mejju, 2021, fejn id-difensuri tal-partijiet ittrattaw il-kawża, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' dikjarazzjoni tat-18 ta' Lulju, 1975[2], fejn Joseph Mercieca kkonferma li huwa jgħix fil-fond 'Ta' Pinu', Triq il-Ferrovija l-Qadima, Balzan (il-'fond') b'titolu ta' kera mingħand Emmanuel Vella, missier ir-rikorrenti; kopja tat-testment *unica charta* ta' Emmanuele u martu Caterina sive Kitty Vella, tal-31 ta' Marzu, 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut[3], kopja tal-aħħar irċevuti tal-ħlas tal-kera rilaxxjati mir-rikorrenti[4], u kopja taċ-ċertifikat tad-dekontroll tat-12 ta' Mejju, 1970.[5]

5. **Victor Vella**, fl-*affidavit* tiegħu[6] spjega li hu flimkien ma' ħutu, huma proprjetarji tal-fond 109, ġia bla numru uffiċjali, 'Ta' Pinu', ġia 'Iris', Triq il-Ferrovija l-Qadima, Ħal Balzan, li ilu mikri lill-intimata għal aktar minn ħamsin sena b'kera ta' LM180 fis-sena. Qal li hu u ħutu r-rikorrenti l-oħra akkwistaw il-fond mill-wirt tal-ġenituri tagħhom bis-saħħa tat-testment tal-ġenituri tagħhom, u ħutu Antonia Vella u Elena Maria Vella għandhom l-użufrutt tal-kera kollha li l-familja tirċievi għal dan il-fond. Qal li wara li ġew neqsin il-ġenituri tar-rikorrenti, saret id-denunzja tal-wirt mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tħallset t-taxxa relattiva. Ir-rikorrent qal li flimkien mal-intimata Therese Mercieca, fil-fond hemm jgħix magħha binha Karl Mercieca, u dawn qegħdin iħallsu kera ta' €1,568.88 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn hekk. Qal li r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u sussegwentement bid-

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 tal-proċess.
[4] *A fol.* 14 tal-proċess.
[5] *A fol.* 15 tal-proċess.
[6] *A fol.* 19 tal-proċess.

dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Kompla jgħid li dan il-fond ġie dekontrollat fit-12 ta' Mejju, 1970, u permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata Mercieca flimkien mal-mejjet żewġha kellhom id-dritt ta' rilokazzjoni tal-fond u ma setgħux jiġu żgumbrati minnu, oltre li kienu jħallsu kera li ma tistax teċċedi d-doppju u li tiġi riveduta darba kull ħmistax-il sena. Ix-xhud qal li l-kirja oriġinarjament kienet tiġġedded minn sena għal sena, imma fl-1979 missieru sab ruħu ffaċċjat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u minħabba f'hekk kellu jirrikonoxxi r-rilokazzjoni tal-fond favur Therese Mercieca. Qal ukoll li b'dawn l-emendi, il-familja tiegħu ma setgħetx tkeċċi lill-intimata mill-fond, u l-intimata ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina b'kera li ma tistax teċċedi ċerti limiti stabbiliti bil-liġi, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ferm aktar minn hekk. Ix-xhud qal ukoll li l-fond tħalla b'titolu ta' użufrutt lil ħutu xebbiet Helen u Antoinette Vella, li kienu jieħdu ħsieb jirċievu l-kera relattiva. Qal li qabel ma daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata kien ser ikollha titlaq mill-fond li kieku missier ir-rikorrenti talabha tagħmel dan, għaliex il-fond kien dekontrollat. Qal li minkejja li missieru ħa ħsieb jiddekontrolla l-fond fit-12 ta' Mejju, 1970, sabiex il-Gvern ma jkunx jista' jirrekwiżizzjonah, xorta waħda ġiet introdotta sistema li permezz tagħha l-intimata sfat protetta peress li kienet ċittadina Maltija u għalhekk setgħet tibqa' fil-kirja, b'żieda fil-kera darba kull ħmistax-il sena, sakemm il-kera ma teċċedix id-doppju. Ix-xhud qal li l-liġi introdotta fl-1979 kif emendata, tikser id-drittijiet fundamentali tas-sidien, għaliex mhumiex qegħdin jirċievu kera ġusta skont is-suq, u dawk l-emendi ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ix-xhud qal li missieru kien sab ruħu ffaċċjat b'tibdil fil-liġi li ma kienx ġust, għaliex minkejja li kien ħa ħsieb jiddekontrolla l-fond, il-leġislatur xorta waħda fassal sistema li permezz tagħha dan il-fond ittieħed mill-pussess tiegħu. Ix-xhud qal ukoll li apparti li ħwejjeġ ir-rikorrenti qegħdin f'idejn in-nies

mingħajr il-kunsens tagħhom, il-Kummissarju tat-Taxxi qiegħed jimponi fuqhom l-obbligu li jħallsu taxxi tas-suċċessjoni fuq ħwejjiġhom, fl-istess waqt li qegħdin jirċievu kirjiet redikoli, sabiex b'hekk mhux biss m'hemmx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimati, iżda wkoll is-sidien mhuma jirċievu xejn u qegħdin iħallsu t-taxxi biex l-intimata tkun tista' tibqa' fil-fond. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li anki fuq il-kera li jirċievu, ir-rikorrenti jridu jħallsu taxxa ta' 15% u li huwa għalhekk li r-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri sabiex jirkupraw uħud mid-danni sofferti minnhom.

6. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Espert Tekniku Ġudizzjarju sabiex taċċedi fil-fond u tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-31 ta' Awwissu,1979 u kull ħames snin sussegwenti, sal-31 ta' Diċembru, 2018.

7. Permezz ta' nota, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ tal-ġenituri tagħhom, Emmanuel u Catherine Vella.[7]

8. L-Espert Tekniku Ġudizzjarju l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat ir-rapport tagħha fil-11 ta' Mejju, 2020, wara li għamlet aċċess fil-fond fl-4 ta' Marzu, 2020.[8] L-Espert Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond inkwistjoni huwa *maisonette,* b'*finishes* li għalkemm qodma u mhux skont l-istandards tal-lum, għadhom jaqdu l-funzjoni tagħhom. Qalet li l-fond jinsab f'żona residenzjali u mfittxija ħafna f'Ħal Balzan, u minn spezzjoni viżwali tal-fond jidher li l-istruttura inkwistjoni tinsab fi stat tajjeb, għalkemm ġie nnutat li f'xi partijiet iż-żebgħa qiegħda titfarfar. Il-Perit Caruana Galea fir-rapport tagħha spjegat il-metodoloġija li ntużat minnha sabiex waslet għall-valur

[7] *A fol.* 58 tal-proċess.
[8] *A fol.* 64 tal-proċess.

lokatizju tal-fond, u kkonkludiet li l-valur tal-fond fil-preżent huwa ta' €300,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €10,800. L-Espert Tekniku Ġudizzjarju spjegat li mir-riċerka li hija għamlet f'ġurnali lokali, fir-rigward ta' proprjetà simili jew bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri, hija waslet għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2018 kien ta' €9,960 fis-sena, fis-sena 2014 kien ta' €5,880 fis-sena, fis-sena 2009 kien ta' €5,400 fis-sena, fis-sena 2004 kien ta' €4,921 fis-sena, fis-sena 1999 kien ta' €4,800 fis-sena, fis-sena 1994 kien ta' €2,795 fis-sena, fis-sena 1989 kien ta' €1,817 fis-sena, fis-sena 1984 kien ta' €1,537 fis-sena, filwaqt li fis-sena 1979 kien ta' €1,398 fis-sena.

9. **Victor Vella**, fil-kontroeżami tiegħu li sar fil-15 ta' Lulju, 2020[9], xehed li l-fond inbena meta huwa kien għadu żgħir, u kif inbena minn missieru, dan krieh lill-intimati. Sakemm dam ħaj missieru, dan la qatt talab lill-intimati joħorġu mill-fond u lanqas talabhom żieda fil-kera. Ix-xhud qal li fil-preżent hemm tnejn minn ħutu li għandhom jedd għall-użufrutt, u għalhekk jirċievu l-kera tal-fond kollha huma, filwaqt li l-werrieta tal-proprjetà huma sebgħa. Qal li huwa kien wera interess f'dan il-fond qabel iżżewweġ, iżda missieru kien qallu li ma jistax jikri l-fond lilu minħabba li l-fond kien inkera lill-konjuġi Mercieca. Ix-xhud qal ukoll li l-intimata Therese Mercieca ħalliet il-fond jiżdinga, u fil-fond illum hemm problema bit-*termites* u bl-umdità għaliex l-intimata ma ħaditx ħsiebu.

10. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Jannar, 2021 xehdet **Antonia sive Antoinette Vella**, li qalet li filwaqt li hi u ħutha kollha huma sidien tal-fond, hi u oħtha Helen huma wkoll l-użufruttwarji, u għalhekk wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom bdew jirċievu l-kera huma. Ix-xhud qalet li fil-preżent hija tirċievi ftit aktar minn €130

[9] *A fol.* 85 tal-proċess.

fix-xahar mingħand l-intimata, u kull darba li titħallas il-kera, hija tieħu ħsieb toħroġ irċevuta. Ix-xhud qalet li apparti dawn il-proċeduri, hemm kawża oħra kontra l-intimata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

11. Waqt l-udjenza tas-7 ta' Mejju, 2021, l-avukat difensur tal-intimata Mercieca informa lill-Qorti li l-intimata llum ħarġet mill-fond minħabba l-età tagħha, għaliex ma xtaqitx tibqa' tgħix waħedha.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex qegħdin jilmentaw li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ('il-Kostituzzjoni') u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ('il-Konvenzjoni Ewropea'). Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond, li kien ingħata b'titolu ta' kera minn missierhom lill-intimata Mercieca u lir-raġel tagħha madwar ħamsin sena ilu. Ir-rikorrenti spjegaw li meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, l-intimata u r-raġel tagħha ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera, bħala ċittadini ta' Malta li kienu ordinarjament residenti f'dan il-fond. Ir-rikorrenti spjegaw li l-impożizzjonijiet introdotti bil-liġi fissru li l-intimati ma setgħux jiġu żgumbrati mill-fond, minkejja li oriġinarjament il-kirja kienet tiġġedded minn sena għal oħra, u l-ammont ta' kera ma setax jeċċedi d-doppju, darba kull ħmistax-il sena. Ir-rikorrenti qalu li kien hemm tibbdil fid-drittijiet patrimonjali tagħhom għaliex missierhom kien ħa ħsieb jiddekontrolla dan il-fond sabiex ma jkunx jista' jiġi rekwiżizzjonat, imma minkejja dan, bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 xorta

waħda ngħata bidu għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin mal-intimata, mingħajr ma nħoloq ebda bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien. Ir-rikorrenti spjegaw li permezz ta' dawn il-proċeduri huma qegħdin jitolbu kumpens għaliex huma tilfu l-kontroll, l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħhom għal diversi snin.

13. Permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li bl-applikazzjoni ta' diversi liġijiet introdotti wara li dan il-fond inkera lill-intimata l-ewwel darba, din ingħatat id-dritt ta' rilokazzjoni, b'tali mod li huwa diffiċli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-fond, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti minnhom, stante in-nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini, għaliex huma ilhom diversi snin jirċievu kera li ma tirriflettix il-valur ta' din il-proprjetà fis-suq.

14. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u eċċepixxa li f'dan il-każ m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ladarba ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà mingħand ir-rikorrenti. Qal li bl-applikazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ma tilfux għalkollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat żied jgħid li l-Istat għandu jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, u l-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li kienet deċiżjoni tar-rikorrenti jew tal-aventi kawża tagħhom li jikru l-fond.

15. L-intimata Therese Mercieca eċċepiet li r-rikorrenti għandhom jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skont il-liġi qabel jadixxu lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha. Qalet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex din it-tip ta' azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew kontra xi entità pubblika. Żiedet tgħid li wħud mir-rikorrenti m'għandhomx interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri għaliex il-fond huwa suġġett għall-użufrutt favur tnejn mill-aħwa, filwaqt li l-aħwa kollha għandhom in-nuda proprjetà. L-intimata Mercieca eċċepiet ukoll li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera li sar minnha, u f'dan il-każ ma jistax jintqal li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli, ma kinux meħtieġa jew ġustifikabbli. L-intimata Mercieca eċċepiet ukoll li hija dejjem wettqet l-obbligi kuntrattwali u legali imposti fuqha bil-liġi fil-konfront tar-rikorrenti, u għalhekk li l-pretensjoni tar-rikorrenti li huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija bla fundament, fil-fatt u fid-dritt.

16. Il-Qorti sejra qabelxejn tindirizza l-eċċezzjoni preliminari li tqajmet mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirritjeni li wara li eżaminat id-dokumenti esebiti in atti, m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrenti verament huma sidien tal-fond li ddevolva fuqhom permezz tal-wirt tal-ġenituri tagħhom, u filwaqt li tnejn mir-rikorrenti huma l-użufruttwarji u għalhekk jirċievu l-kera huma, l-aħwa kollha huma l-werrieta tal-fond. Il-Qorti tirrileva wkoll li kif ġie ritenuto mill-Qrati tagħna, f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn ir-rikorrenti jippruvaw li għandhom titolu assolut fuq il-proprjetà li tkun, u lanqas m'għandhom għalfejn jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuqha, għaliex din mhix kawża ta'

rivendika. F'kull każ il-Qorti tirrileva li hija tinsab konvinta li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond u anki ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuqu.

17. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat tgħid illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fiċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna, għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-fond tar-rikorrenti, imma biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

19. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[10]:

[10] 24.06.2016.

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

20. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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."

21. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[11], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, intqal:

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

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions.*" As the Court said in the Marks case,* "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" *(Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
...

[11] 07.04.2005.

> *Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma* "possessions" *fit-text Malti* "possedimenti" *għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

22. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[12], il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*
>
> *In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).*

23. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

> *"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69.*[14] *Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-*

[12] 24.06.2016.
[13] *Supra.*
[14] Fil-każ odjern toħroġ ukoll mil-liġi, imma mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009.

akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

24. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu taħt kontrolli leġislattivi kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien huma jistgħu jirċievu mill-kirja ta' dan il-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, għalkemm riċentement f'Mejju 2021 jirriżulta li l-intimata Mercieca vvakat il-fond minn jeddha, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Barra minn hekk il-Qorti qieset li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond kienu mistennija li għal diversi snin jibqgħu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 158, senjatament l-artikolu 5 tiegħu, sabiex jiġi assigurat li kemm jista' jkun l-ebda ċittadin Malti ma jispiċċa bla saqaf fuq rasu, u ma jitkeċċiex mill-proprjetà li kienet ir-residenza ordinarja tiegħu, madanakollu naqas milli bl-istess mod

jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li spiċċa biex inħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali tas-soċjetà min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq. Wieħed jista' jargumenta li f'dan il-każ ir-rikorrenti għarfu jagħmlu użu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u istitwew proċeduri kontra l-intimata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Imma kif ġie ritenut kemm-il darba mill-Qrati tagħna, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 mhuwiex maħsub biex jirrimedja ksur ta' drittijiet fil-passat, imma huwa maħsub biex jirregolarizza sitwazzjonijiet preżenti u futuri. Fil-fatt permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-effetti ta' dawn il-proċeduri sal-31 ta' Diċembru, 2018, u għalhekk il-Qorti qiegħda tillimita l-konsiderazzjonijiet tagħha għall-perijodu bejn meta ġie ppromulgat l-Att XXIII tal-1979 u l-31 ta' Diċembru, 2018.

25. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar din il-materja f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.*"

26. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera li attwalment qegħdin jirċievu r-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-preżent ir-rikorrenti qegħdin idaħħlu bħala kera €1,568.88 fis-sena, minkejja li dan kien il-valur lokatizju tal-fond lura fl-1984, kif ġie stabbilit mill-Espert Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea. Skont ir-rapport tal-Perit Caruana Galea, fil-perijodu rilevanti għal din il-kawża, ir-rikorrenti kienu jdaħħlu bħala total ta' kera l-ammont għal €146,820 li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà (€1,398 x 5 bejn l-1979 u l-1983; €1,537 x 5 bejn l-1984 u l-1988; €1,817 x 5 bejn l-1989 u l-1993; €2,795 x 5 bejn l-1994 u l-1998; €4,800 x 5 bejn l-1999 u l-2003; €4,921 x 5 bejn l-2004 u l-2008; €5,400 x 5 bejn l-2009 u l-2013; €5,880 x 4 bejn l-2014 u l-2018 u €9,960 fl-2018). Minflok ir-rikorrenti daħħlu bħala total ta' kera, ammont li huwa ferm u ferm inqas minn hekk, għalkemm mill-atti ma jirriżultax l-ammont preċiż li l-intimata Mercieca ħallset f'kirjiet bejn l-1979 u l-2018. Li hu żgur huwa li fi snin riċenti din kienet qiegħda tħallas ammont li huwa madwar sitt darbiet inqas mill-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Huwa għalhekk ċar li l-isproporzjon bejn l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrenti u l-ammont li dawn setgħu jirċievu li kieku mhux għall-intervent leġislattiv li wassal għas-sitwazzjoni odjerna, huwa wieħed sproporzjonat għall-aħħar. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], 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 fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni 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*

[15] 29.04.2016.

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

27. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

29. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu mill-1979, sal-aħħar ta' Diċembru 2018. Ikkunsidrat ukoll li b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u li kieku mhux għax l-intimata minn jeddha ddeċidiet li tivvaka l-fond in vista tal-età tagħha, ir-rikorrenti għadhom fi stat ta' inċertezza dwar meta jistgħu jirriprendu l-pussess

[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

tal-fond lura, u li ċertament li għal dawn il-leżjonijiet għandu jitħallas kumpens mill-Istat.

30. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm għadd ta' fatturi li din il-Qorti għandha tikkonsidra qabel tasal għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien iqarrab il-€150,000, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew ammont ta' kera li huwa ferm anqas minn hekk. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi indirizzata b'mod xieraq.

31. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan peress li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabu ruħhom fiha r-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà, u dan minkejja t-titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien tal-proprjetà.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' tlein elf Euro (€30,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500)

għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

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

1) **Tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Therese Mercieca fir-rigward tal-fond, u sakemm f'Mejju tal-2021 l-intimata ddeċediet li tivvaka l-fond minn jeddha, kien diffiċli ferm għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-fond tagħhom, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

2) **Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlini stante li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni;**

3) Tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, fis-somma komplessiva ta' wieħed u tletin elf u ħames mitt Euro (€31,500);

4) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas il-kumpens hekk kif likwidat , bl-imgħax legali mil-lum 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 ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur