MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (Sede Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF
## LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Lulju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 446/2021 LM

**Dentist Dottor David Muscat (K.I. 345062M)**
**u Karen Muscat (K.I. 562582M)**

**vs.**

**Enemalta p.l.c.;**
**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-1 ta' Lulju, 2021, mir-rikorrenti **id-Dentist Dottor David Muscat** u **Karen Muscat** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettew dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 11, Milner Street, Sliema, li huma jikru lil Enemalta p.l.c. u li akkwistaw b'kuntratt tat-2 ta' Lulju, 1997 fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa hawn anness u mmarkat bħala **Dokument A**.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni huwa garaxx u ilu mikri lil Enemalta p.l.c. mit-18 ta' Novembru, 1964 bil-kera ta' LM42 fis-sena illum €97.83 skont **Dokument B** hawn anness.*

3. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Enemalta p.l.c. bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.*

4. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

5. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

7. *Illi ġialdarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' '*fair balance*' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'**'Beleyer vs Italy'** (Rikors Nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'**'Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru, 2020, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **'Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, **'Bitto and Others vs Slovakia',** nru. 30255/09, §101, 28 ta' Jannar, 2014 u **'R&L, s.r.o. and Others'** § 108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

9. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-*

*Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea td-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.*

10. *Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju, 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet* ***'Evelyn Montebello et vs l-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae'*** *il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar, 2019, rikors numru 15/2013JA fl-ismijiet* ***'Anna Galea et vs l-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'*** *il-Qorti kkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

11. *Illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell nru. 47/2017/1 fl-ismijiet* ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et'*** *fejn l-imsemmija Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn ir-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għall-okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.*

12. *Illi finalment issir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018MCH fl-ismijiet* ***'John Pace et vs Avukat tal-Istat et'*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju, 2020 per S.T.O. Prim'Imħallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza* ***'Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et'****, Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma intitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.*

13. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.***

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm mhemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018**.*

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019,** din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, u li s-sidien mhux qed jirċievu kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża <u>**Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020**</u>.*

17. *Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede***

***Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru, 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġu żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat 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' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

18. *Illi, in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

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

*(I)* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Enemalta plc għall-fond 11, Milner Street, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-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 għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

*(II)* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju 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 tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

***Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata 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-1 ta' Settembru, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn sabiex tissokta bl-ilment tagħha, is-soċjetà rikorrenti trid l-ewwel iġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex f'każ li l-kera saret wara d-19 ta' Ġunju, 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69) is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew il-persuna li daħal fil-ftehim lokatizju) daħlu għal ftehim lokatizju wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma għażlu li joqogħdu għad-disposizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienu konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda;
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u f'każ li r-rikorrenti xtraw il-proprjetà bl-inkwilini ġo fih, huwa magħruf illi l-valur ta' fond b'inkwilinat ikun ferm aktar baxx milli kieku l-fond ikun ħieles minn kwalunkwe piż u/jew obbligu. Dan ifisser illi f'każ li r-rikorrenti akkwistaw il-fond bi prezz aktar favorevoli minħabba li l-fond kien milqut b'dan il-piż temporanju allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinitx ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti stess li aċċettaw li jakkwistaw il-fond bl-inkwilinati ġo fih. Għażla li ma tistax tħoll ir-rikorrenti bħala xerrejja;*
4. *Illi mir-rikors promutur jidher li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti mhumiex ġustifikati għaliex l-għan tal-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija u b'mod gradat jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwassal għal suq tal-kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa għall-akkomodazzjoni adegwata u affordabbli;*

5. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin preżumibilment jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;*

7. *L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;*

8. *Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera. Jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;*

9. *Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

10. *Għalhekk, meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tas-soċjetà rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqa;*

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

*Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Enemalta p.l.c.** (minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà intimata'), li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Settembru, 2021, li biha eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament, l-esponenti mhijiex leġittima kontradittur fil-kawża odjerna għax hija ma għandha x'taqsam xejn mal-kontenut ta' dawn il-liġijiet li qegħdin isemmu r-rikorrenti fir-rikors tagħhom u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova illi huma s-sidien tal-proprjetà garaxx bin-numru 11 li jinsab f'Milner Street, Sliema (il-"proprjetà");*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax fil-kuntest tal-kawża odjerna minħabba li dak li hemm stipulat fis-sub-artikolu (4) tal-imsemmi Artikolu 37 kif ser jiġi ppruvat f'din il-kawża;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, biex ikun hemm ksur tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandu jkun hemm teħid ta' pussess ta' proprjetà b'mod obbligatorju, jew interess fi jew dritt fuq proprjetà li jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta japplikaw l-eċċezzjonijiet li jinsabu fl-imsemmi artikolu 37(1). Fil-kawża odjerna r-rikorrenti aċċettaw b'mod volontarju li jakkwistaw il-proprjetà nonostante l-fatt li qabel ma ffirmaw il-kuntratt ta' akkwist (li huwa l-imsemmi Dokument A) diġà kienu jafu li l-proprjetà kienet qiegħda tinkera lil Korporazzjoni Enemalta. Jekk ir-rikorrenti kellhom xi oġġezzjoni għal din il-kirja tal-proprjetà lill-Korporazzjoni Enemalta (illum Enemalta plc) huma setgħu għażlu li ma jiffirmawx id-Dokument A biex ma jakkwistawx il-proprjetà;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'paragrafu 5 tar-rikors ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u jallegaw li: "...* dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta" *imma din l-allegazzjoni hija infondata għall-aħħar għax jirriżulta li dan l-imsemmi artikolu tal-liġi ma japplikax fil-kuntest tal-kawża odjerna peress li l-proprjetà tar-rikorrenti hija indikata f'paragrafu 2 tar-rikors tar-rikorrenti bħala garaxx filwaqt li jekk wieħed jaqra l-imsemmi artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta mill-ewwel jinnota li dan l-artikolu japplika għal djar ta' abitazzjoni u mhux għal garaxxijiet;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta: "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel il-3 ta' Marzu, 1962...", *u dan ifisser li minħabba*

*l-fatt li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 kwalunkwe allegazzjoni da parti tar-rikorrenti li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex korrett u huwa infondat għax l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jolqotx il-ħdim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta imma kif ser jiġi ppruvat matul din il-kawża dan mhuwiex minnu. Mhuwiex minnu li r-rikorrenti ġew ipprivati mill-possedimenti tagħhom għax huma għadhom sidien tal-proprjetà u lpProprjetà qiegħda sempliċement tinkera lil Enemalta plc u barra minn hekk ir-rikorrenti għażlu volontarjament li jixtru l-proprjetà nonostante l-fatt li kienu jafu qabel ma ffirmaw Dokument A li l-proprjetà kienet mikrija lill-Korporazzjoni Enemalta u dan ifisser li ma hemm ebda ksur tal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-soċjetà esponenti qiegħda tikri l-proprjetà mingħand ir-rikorrenti biex topera* 'substation' *mill-proprjetà għall-benefiċċju ta' numru ta' proprjetajiet li jinsabu fil-viċinanzi tal-proprjetà u b'hekk din il-proprjetà tar-rikorrenti qiegħda tinkera mill-esponenti fl-interess pubbliku u dan ukoll ifisser li ma hemm ebda ksur tal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'mod partikolari għall-ewwel paragrafu ta' din ir-risposta, fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw jallegaw b'mod indirett li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 jiksru l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-imsemmi artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula li "...* ebda liġi ma għandha tagħmel xi dispożizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha ...". *Ma kienx hemm vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għax ir-rikorrenti ma sofrewx diskriminazzjoni kif ser jiġi ppruvat f'din il-kawża. Fil-kawża odjerna r-rikorrenti ma sofrewx diskriminazzjoni li huwa attribwibbli għad-deskrizzjoni tagħhom kif jirrikjedi s-subartikolu (3) tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Kif ser jiġi ppruvat f'din il-kawża mhemmx ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-imsemmi artikolu ma japplikax fil-kuntest partikolari ta' din il-kawża;*

9. *Illi s-soċjetà esponenti m'għandha ssofri ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri kif talbu r-rikorrenti fir-rikors tagħhom.*

10. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skont il-liġi.*

> ***Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, is-soċjetà esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti, salv kull digriet, provvediment jew dikjarazzjoni li jidhrilha xieraq u/jew opportun, sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.***

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Frar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' **Dr David Muscat**[1], kif ukoll kopja tal-kuntratt tat-2 ta' Lulju, 1997 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.[2]

5. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Dr David Muscat** spjega li hu flimkien ma' martu Karen Muscat, huma proprjetarji tal-fond 11, Milner Street, Sliema [minn issa 'il-fond'], li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Lulju, 1997 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rose. Qal li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u ilu mikri lis-soċjetà intimata għal dawn l-aħħar 57 sena. Ir-rikorrent qal li l-kera li qegħda titħallas mis-soċjetà intimata għall-użu ta' dan il-fond, tammonta għal €97.83 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn hekk. Qal li fond bħal dan jista' jinkera bir-rata ta' €7,000 fis-sena. Qal li l-antekawża tiegħu ma

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.

kellhom ebda għażla għajr li jikru dan il-fond sabiex setgħu jipproteġuh, u huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija ta' dan il-fond mingħajr qatt ma ngħata kumpens xieraq. Qal li l-uniku 'kumpens' li ġie offrut lir-rikorrenti bħala sidien, kienet żieda skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'l quddiem, meta l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla minn hekk. Qal li huwa qatt ma rċieva kera ġusta skont ir-rati tas-suq, u għalhekk inħoloq sproporzjon kbir bejn il-jeddijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilina. Qal li huwa għandu dritt jirċievi danni pekunjarji u danni morali għal dan it-telf, u fit-tnejn u għoxrin sena li hu ilu sid tal-fond, huwa qatt ma rċieva kera ġusta. Qal ukoll li huwa ħallas ħafna flus f'taxxa fuq id-dokumenti u prezz għoli għall-akkwist tal-proprjetà, minkejja l-kera irriżorja li qiegħed jirċievi. Qal li dan mhuwiex ġust u jammonta għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu.

6. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami[3], ir-rikorrent spjega li hu kien xtara l-fondi bin-numru 11, 12, 13 u 14, Milner Street, Sliema bil-prezz ta' LM40,500, u huwa l-fond bin-numru 11 li jinsab mikri lill-Enemalta. Ix-xhud qal li fiż-żmien meta huwa xtara l-fond, huwa ma kellux għażla għajr li jixtri dan il-fond mikri lill-Enemalta, għaliex huwa kien interessat li jixtri l-klinika bid-dar magħha, u din is-*substation* kienet parti mill-binja.

7. Waqt l-udjenza tat-13 ta' Ottubru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn it-2 ta' Lulju, 1997 sal-1 ta' Lulju, 2020, b'intervalli ta' ħames snin. Il-Perit Michael Lanfranco ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fid-29 ta' Ottubru, 2021[4], fejn spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'garaxx fil-

[3] *A fol.* 138 tal-proċess.
[4] *A fol.* 34 tal-proċess.

livell tal-pjan terran, li jintuża bħala *substation* tal-Enemalta. Qal li l-istruttura hija waħda stabbli, u l-finituri tagħha huma *standard* u tipiċi għal din it-tip ta' proprjetà. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-fond jista' jintuża bħala garaxx għall-ipparkjar ta' vettura privata jew bħala klinika jew uffiċċju. Spjega wkoll li minkejja li din il-garaxx inbena qabel l-1967, dan huwa konformi mal-liġi sanitarja. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li fil-preżent il-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €2,720 fis-sena, filwaqt li fl-1997, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €875 fis-sena, fl-2002, kien ta' €1,136 fis-sena, fl-2007, kien ta' €1,765 fis-sena, fl-2012, kien ta' €1,770 fis-sena, u fl-2017 kien ta' €2,343 fis-sena.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Novembru, 2021, is-soċjetà intimata ppreżentat għadd ta' dokumenti, fosthom kopja tal-*Memorandum and Articles of Association* tas-soċjetà Enemalta plc[5], kopja tal-Enemalta Act (Kap. 272 tal-Liġijiet ta' Malta)[6], u kopja tal-Att dwar it-Trasferiment tal-Attiv, id-Drittijiet, id-Debiti u l-Obbligi tal-Enemalta (Kap. 536 tal-Liġijiet ta' Malta).[7]

9. Waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021, xehed **Ivano Azzopardi**[8], li qal li l-Enemalta plc kienet talbet lis-sid tal-garaxx sabiex tkun tista' tagħmel użu minnu bħala *substation.* Qal li s-sid tal-garaxx kien ċertu John Grech, u fil-preżent il-fond qiegħed jinkera mingħand il-konjuġi Muscat. Ix-xhud qal li l-Enemalta plc għandha bżonn tagħmel użu mill-fond sabiex tipprovdi lir-residenzi tal-madwar bl-elettriku, u b'kollox fl-inħawi hemm madwar 300 ruħ li qegħdin jibbenefikaw minn din is-*substation*. Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-

[5] *A fol.* 56 tal-proċess.
[6] *A fol.* 82 tal-proċess.
[7] *A fol.* 111 tal-proċess.
[8] *A fol.* 118 tal-proċess.

kuntratt tal-kera li kien iffirmat bejn il-Malta Electricity Board u John Grech fit-18 ta' Novembru, 1964 fir-rigward tal-kiri ta' dan il-garaxx.[9]

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

10. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala sidien tal-fond, li jinsab mikri lill-Enemalta plc b'kera ta' €97.83 fis-sena, sabiex l-istess fond ikun jista' jintuża bħala *substation.* Fil-fatt mill-provi jirriżulta li dan il-fond qiegħed jissuplixxi elettriku lir-residenti ta' diversi toroq fil-madwar, u b'kollox qegħdin jibbenefikaw mill-elettriku ġġenerat minnu madwar 300 persuna. Il-fond ilu mikri lill-Enemalta plc għal dawn l-aħħar 57 sena, u mill-provi jirriżulta wkoll li dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti fl-1997, sabiex b'hekk ir-rikorrenti xtraw il-fond kif mikri lis-soċjetà intimata, bil-kera kif stabbilita. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-kera li ilhom idaħħlu minn dan il-fond baqgħet invarjata għal dawn is-snin kollha, u dan l-ammont ta' kera bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, b'tali mod li hemm żbilanċ evidenti bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u t-tgawdija tal-fond mis-soċjetà intimata. Ir-rikorrenti jgħidu li l-livell baxx ta' kera, l-inċertezza tagħhom dwar ir-ripreża tal-fond, u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali wasslu għal interferenza sproporzjonata mal-jeddijiet tagħhom bħala sidien tal-fond, u dan mingħajr ma ngħataw rimedju effettiv għal dan. Qalu wkoll li l-emendi leġislattivi introdotti matul is-snin, fosthom iż-żieda fil-kera kif regolata bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, bl-ebda mod ma joffru rimedju għal-leżjonijiet sofferti minnhom. Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jsibx applikazzjoni fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, u dan għaliex l-imsemmi artikolu tal-liġi jirregola biss kirjiet ta' djar ta' akkomodazzjoni, filwaqt li l-kawża odjerna hija dwar il-kirja ta' garaxx għal

[9] *A fol.* 122 tal-proċess.

skopijiet li jistgħu jitqiesu li huma kummerċjali. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], u għalhekk talbu lill-Qorti tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lilhom fir-rigward, mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

11. Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata minnu, l-Avukat tal-Istat irtira din l-eċċezzjoni stante li kien sodisfatt, mill-provi miġjuba, li r-rikorrenti huma sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Barra minn hekk, hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li l-prova tat-titolu mhijiex *sine qua non* sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, bħal ma hija l-kawża odjerna. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li f'każ li jirriżulta li din il-kirja saret wara d-19 ta' Ġunju, 1931, is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti hija waħda li nħolqot minnhom stess, għaliex kienu jafu bil-kundizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja li daħlu fiha meta akkwistaw il-fond, iżda minkejja dan, kienet l-għażla tagħhom li jakkwistaw il-fond kif suġġett għall-kirja favur is-soċjetà intimata. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li huwa l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili li jirregola il-kirja in kwistjoni, u dan l-artikolu tal-liġi jipprovdi li fir-rigward tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, il-kera għandha tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija fis-sena, li ma jistax jingħad li huwa ammont negliġibbli. Ġie eċċepit ukoll li bl-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, kwalsiasi protezzjoni fil-kera li tgawdi s-soċjetà intimata hija maħsuba biex

tintemm fl-2028, u għalhekk in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, dikjarazzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandha titqies li hija suffiċjenti, u m'hemmx il-ħtieġa tal-ebda rimedju ieħor.

12. Min-naħa tagħha, is-soċjetà intimata eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi, għaliex ma kinitx hi li ppromulgat il-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti. Qalet li r-rikorrenti jridu jġibu prova li huma sidien tal-fond, u li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-każ odjern, għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà. Is-soċjetà intimata eċċepiet ukoll li r-rikorrenti kellhom l-għażla li ma jakkwistawx il-fond ladarba kienu jafu bil-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalet ukoll li l-azzjoni tar-rikorrenti hija improponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi dikjarat li huwa leżiv tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li s-sitwazzjoni odjerna tikser il-jeddijiet tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, is-soċjetà intimata eċċepiet li r-rikorrenti ma ġewx ipprivati mill-possedimenti tagħhom, u minkejja li huma kienu jafu bil-kirja favur tagħha, huma għażlu li jixtru dan il-fond liberament.

13. Il-Qorti sejra tibda billi tosserva, in vista tal-eċċezzjonijiet imqajma mill-intimati fil-kawża, li m'għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar it-titolu tar-rikorrenti bħala sidien ta' dan il-fond, bħal ma m'għandu jkun hemm l-ebda dubju lanqas li l-fond in kwistjoni ilu mikri lis-soċjetà intimata għal diversi snin b'ammont ta' kera li jista' jitqies li huwa irriżorju. Il-Qorti tirrileva wkoll li, minkejja kull riferiment li sar mill-intimati għal dak li jipprovdi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti mhumiex jitolbu li jiġi ddikjarat mill-Qorti li ġew miksura l-jeddijiet tagħhom kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan aktarx li sar minħabba x-xejriet fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna fi snin riċenti,

fejn konsistentement il-Qrati tagħna ddeċidew li azzjoni dwar leżjoni tal-jeddijiet fundamentali kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhijiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Il-Qorti tirrileva wkoll li minkejja li r-rikorrenti semmew li jista' jkun li hemm leżjonijiet oħra sofferti minnhom minħabba fil-mod kif id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ħadmu fil-konfront tagħhom, hekk per eżempju, issemma l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti m'għamlu l-ebda talba sabiex jiġi ddikjarat mill-Qorti li hemm ksur f'dan is-sens, u għalhekk il-Qorti sejra tillimita ruħha għat-talbiet li għandha quddiemha f'din il-kawża.

14. Is-soċjetà intimata eċċepiet ukoll li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, għaliex ma kinitx hi li għamlet il-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti. Imma l-Qorti tqis li fi proċeduri ta' din ix-xorta, l-inkwilin għandu jkun parti mill-proċeduri għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, għaliex is-soċjetà intimata bħala inkwilina għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilha direttament. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Margaret Psaila et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[10], fejn ingħad:

> *"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm hija taqbel mat-teżi tal-intimata Camilleri li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju. Hi bħala inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilha direttament."*

[10] 27.06.2019.

15. Eċċezzjoni oħra li ġiet issollevata mill-intimati f'dawn il-proċeduri hija rigward l-'l-iskop soċjali' tal-kirja, u l-fatt li dan il-fond qiegħed jintuża bħala *substation* sabiex jiġi ġġenerat elettriku għal diversi fondi fit-toroq tal-madwar. Il-Qorti tirrileva li dawn mhumiex proċeduri ta' esproprju, fejn il-Qorti tkun mitluba tistħarreġ jekk hemmx skop pubbliku wara t-teħid ta' fond privat, u għalhekk hija sejra tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet tar-rikorrenti li għandha quddiemha.

16. It-talbiet tar-rikorrenti huma limitati għall-ħlas lilhom ta' kumpens li jippretendu li huwa dovut lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat, peress li qegħdin jilmentaw li l-kundizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien. Ir-rikorrenti jilmentaw li ilhom ipprivati mill-pussess tal-fond tagħhom għal bosta snin, ma jafux meta ser ikunu jistgħu jirriprendu lura l-pussess tiegħu, u dan minkejja dak li jipprovdi l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, u għal dan m'huma jirċievu l-ebda kumpens li jista' jitqies li huwa xieraq u ġust, stante li l-kera li jirċievu hija waħda irriżorja għall-aħħar u bl-ebda mod ma tikkompara ma' dak li setgħu jirċievu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

17. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'], li r-rikorrenti jilmentaw minn ksur tiegħu, 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."

18. F'sentenza 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 ingħad:

> *"Iżda d-disposizzjonijiet 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).*
>
> *...*
>
> *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."*

19. Waħda mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat tgħid li r-rikorrenti kienu konsapevoli tal-eżistenza tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bil-konsegwenzi legali u fattwali tiegħu, iżda minkejja dan huma xorta waħda għażlu li jakkwistaw il-fond soġġett għal kirja. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti mhumiex jippruvaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-kirja, iżda qegħdin jilmentaw mill-interferenza li kien hemm mill-Istat tul is-snin b'liġi li sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tal-fond. F'sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Maġġur Raymond Miller et *vs.* Avukat tal-Istat et**[12], il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta'*

[11] 07.04.2005.
[12] 3.12.2020.

*realizzazzjoni ekonomika tal-proprjetà, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibriju seta' eżista, però trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fiq-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet: u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox."*

20. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[13], ingħad illi:

*"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)."*

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Marthese Pace et**[14], din il-Qorti kif diversament ippreseduta, għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

*"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-*

[13] 30.07.2015.

[14] 27.02.2020.

*każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.*

*Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta'* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

*Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

*Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."*

22. L-istess Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

*"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.*

*Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni*

*għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.*

*Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.*

*Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.*

*Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta'* ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

*Fil-każ ta'* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat:*

*"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

*Fil-każ ta'* ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et****, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

*"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."*

*Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret*

*referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."*

23. Minkejja li dan l-aħħar insenjament kien intenzjonat biex japplika għal sitwazzjoni ta' kiri ta' fond użat bħala residenza, l-konsiderazzjonijiet li għamlet dik il-Qorti dwar il-leżjonijiet sofferti minn sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet regolati, in vista tan-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li fond jista' potenzjalment iġib fis-suq liberu tal-proprjetà u l-ammont ta' kera f'ambjent regolat mil-liġi, hija rilevanti ferm għas-sitwazzjoni odjerna. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu mill-kiri tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid għall-protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tosserva li meta akkwista l-fond fl-1997, ir-rikorrent ma setax jagħmel użu mill-fond mikri lis-soċjetà intimata, bħala klinika, jew bħala estensjoni tal-klinika tiegħu, u għalhekk kien kostrett iħalli *substation* biswit il-proprjetà tiegħu. L-Istat, filwaqt li ħa ħsieb l-interessi ta' inkwilini bħal m'hija s-soċjetà intimata f'dawn il-proċeduri, fl-istess waqt injora għal kollox l-interessi tas-sidien, li ġew kostretti jibqgħu f'relazzjoni sforzata ta' inkwilinat, filwaqt li jirċievu kera li tista' titqies li hija irriżorja. 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.

24. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn ingħad 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."*

25. Din il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-Qorti tqis ukoll li kif irrimarka l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, dan il-fond seta' ntuża bħala garaxx jew bħala estensjoni għall-klinika tar-rikorrent, u għalhekk, tenut kont li dan il-fond jinsab f'parti ta' Tas-Sliema fejn fondi simili huma skarsi ħafna, ir-rikorrent tilef l-użu ta' dan il-fond, partikolarment jekk minħabba din il-kirja huwa ma setax ikabbar l-prattika professjonali tiegħu, jew spiċċa mingħajr l-użu ta' garaxx mar-residenza tiegħu. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja l-promulgazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, il-partijiet fil-kawża qatt ma laħqu ftehim li permezz tiegħu huma qablu dwar rata ogħla ta' kera, jew dwar żieda gradata fil-ħlas tal-kera, kif kellhom jedd jitolbu għall-perijodu bejn l-2010 u l-2013 (15% fis-sena) u bil-5% kull sena wara l-2014, u għalhekk minkejja l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ matul is-snin, jirriżulta li r-rikorrenti lanqas il-kera ogħla li tippermettilhom jitolbu l-liġi, m'huma jirċievu. Il-Qorti tqis li minkejja li l-leġislatur ħaseb għal rata ta' kera ogħla fuq perijodu ta' żmien, jirriżulta li anki li kieku l-ammont ta' kera żdied bil-mod kif tipprovdi l-liġi, dan bl-ebda mod ma kien jikkompara mar-rata ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

26. Jirriżulta minn dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera ammontanti għal €875 fis-sena fl-1997, €1,136 fis-sena fl-2002, €1,765 fis-sena fl-2007, €1,770 fis-sena fl-2012, €2,343 fis-sena fl-2017 u €2,720 fl-2021, li jagħtu total ta' €39,822[15] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlu biss ftit mijiet ta' Euro mill-kera ta' dan il-fond. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon, u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jingħata rimedju għal dan it-telf soffert minnhom.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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 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 ....".*

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens*

[15] (€875 x 5 + €1,136 x 5 + €1,765 x 5 + €1,770 x 5 + €2,343 x 4 + €2,720 = €39,822) .
[16] 29.04.2016.
[17] 27.06.2019.

*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."*

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

30. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li attwalment ħallset is-soċjetà intimata, meta mqabbla mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens xieraq mill-Istat Malti. Ċertament li l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, li fil-każ odjern hija suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħa.

31. 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, tenut kont ukoll tal-għan soċjali tal-kirja. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat

[18] 30.09.2016.

skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet 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 kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €40,000, meta fir-realtà huma rċevew kera li hija ferm inqas minn hekk. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat Malti ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti, tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. Barra minn hekk, il-Qorti qieset ukoll li l-ebda waħda mill-emendi leġislattivi introdotti f'dawn l-aħħar snin m'hija maħsuba biex tindirizza l-ksur li sofrew ir-rikorrenti minn mindu saru sidien tal-fond sal-lum.

32. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, liema nuqqas wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal sbatax-il elf Euro (€17,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal ħames mitt Euro (€500), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

## Decide

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

1) **Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Enemalta plc għall-fond 11, Milner Street, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

2) **Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;**

3) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sbatax-il elf u ħames mitt Euro (€17,500).**

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