MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Lulju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 699/2021 LM

Grace Micallef (K.I. 897354M) f'isem u għan-nom tal-assenti Emanuela Lee née Calleja (K.I. 09757M) skont prokura 'Dokument X' hawn annessa

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Carmel sive Charles Xuereb (K.I. 691955M) u
Katerina sive Catherine Xuereb (K.I. 16656M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-29 ta' Ottubru, 2021, mir-rikorrenti **Grace Micallef f'isem u għan-nom tal-assenti Emanuela Lee née Calleja (K.I. 09757M)** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettiet dan li ġej:

*i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat **340, Saviour Flats, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara**.*

ii. *Illi r-rikorrenti akkwistat nofs indiviż tal-fond de quo mill-eredità tal-mejjet missierha kif ukoll in-nofs indiviż l-ieħor mill-eredità tal-mejta ommha, ossia Salvatore Calleja u Catherine Calleja née Micallef.*

iii. *Illi missier ir-rikorrenti ossia Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju, 1990 u l-wirt tiegħu ddevolva skont testment tal-11 ta' Awwissu, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"** fejn ir-rikorrenti tħalliet bi prelegat sehem indiviż tal-fond in kwistjoni.*

iv. *Illi l-wirt tal-mejjet Salvatore Calleja ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 2315/90, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**.*

v. *Illi omm ir-rikorrenti ossia Catherine Calleja née Micallef mietet fil-11 ta' April, 2005 u l-wirt tagħha ddevolva skont l-aħħar testment tagħha ossia testment tat-13 ta' April, 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument Ċ"** fejn ir-rikorrenti tħalliet bi prelegat ta' sehem indiviż l-ieħor tal-fond in kwistjoni.*

vi. *Illi l-wirt tal-mejta Catherine Calleja ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni* causa mortis *tal-15 ta' Marzu fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**.*

vii. *Illi permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu, 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace, ir-rikorrenti aċċettat u ħadet il-pussess tal-prelegat tal-fond in kwistjoni kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E"**.*

viii. *Illi l-imsemmi fond ġie dekontrollat skont ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument F"** u ilu mikri lill-intimat Carmel Xuereb minn dak iż-żmien 'l hawn, versu l-kera ta' **€345.96ċ** fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jirriżulta mill-irċevuta hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument G"**.*

ix. *Illi minħabba li l-fond ġie dekontrollat u minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Xuereb kellhom id-dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u 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.*

x. *Illi d-drittijiet patrimonjali tal-attur jew l-antekawża minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjetà in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Xuereb.*

xi. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġia ladarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimati Xuereb kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

xii. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond basta li jkun ċittadin Malti u li jużа l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

xiii. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha, 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.*

xiv. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond* ***340, Saviour, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara*** *kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati Xuereb ippretendew 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 huwa ċittadin Malti, li jużа l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li kien lest biex iħallas awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.*

xv. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 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.*

xvi. *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 stabbilit fil-liġi.*

xvii. *Illi huma għalhekk huma 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 aċċessibbli, 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.***

xviii. *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.

xix. *Illi l-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 tagħha 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, deċiża 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 Broniowsi – 151).***

xx. *Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġia la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnhom sofferta.*

xxi. *Illi għalhekk ir-rikorrenti hija intitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħha minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979. –* ***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 fi-d9 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.***

xxii. *Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "****Rose Borg vs Avukat Ġenerali et"*** *deċiża fil-25 ta' Frar, 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju, 2016" u* ***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 enfitewtika 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-attur ma tistax tiġi kkunsidrata illi rrinunzjat inkundizzjonament 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 ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

xxiii. *Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha u l-antekawża tagħha 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 minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

xxiv. *Illi r-rikorrenti tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien sal-preżentata tar-rikors odjern, 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.*

xxv. *Illi hija għandha tirċievi d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet **SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

***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, u bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati **Carmel Xuereb u Catherine sive Katerina Xuereb,** għall-fond **340, Saviour Flats, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara**, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha 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 tal-Istat 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-inkwilin stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, ukoll 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 mill-preżentata tar-rikors odjern 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 fit-30 ta' Novembru, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
2. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*
3. *Illi jingħad li mhux minnu li* ***l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jagħmilha impossibbli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-****artikolu 5(3)*** *mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-****artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta****, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*
4. *Illi in linea preliminari, safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi Liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jeċċepixxi l-improponibbilità tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi "*The Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February, 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".

8. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-*

politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, il-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu u allura għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk, li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

10. *Illi anke jekk ir-rikorrent qed jilmenta li huwa qiegħed iġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-proprjetà in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati Xuereb. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju 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;*

11. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Tajjeb li jingħad illi meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba indħil fit-tgawdija ta' ġidu, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

12. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

13. *Illi l-leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar, 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrent għandu il-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu;*

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

16. *Bl-ispejjeż.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Carmel sive Charles Xuereb (K.I. 691955M)** u **Katerina sive Catherine Xuereb (K.I. 16656M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Xuereb'), li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Diċembru, 2021, li biha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru. XXVII tal-2018 kif sussegwentement emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli kif provdut fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġjiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjetà.*
5. *Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' kera kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhumiex qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.*
6. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali.*
7. *Illi finalment, l-esponenti ma għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċement imxiet mal-Liġi li għadha fis-seħħ.*
8. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permezzi mil-Liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-25 ta' Frar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw 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 għadd ta' dokumenti, fosthom l-*affidavit* ta' Grace Micallef[1]; kopja tal-prokura tal-istess Grace Micallef[2]; kopja tat-testment ta' Salvatore u Caterina Calleja tal-11 t'Awwissu, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[3]; kopja tad-denunzja numru 2315/90[4] minn fejn jirriżulta li tħallset id-debita taxxa tas-suċċessjoni fuq dan il-fond; kopja tat-testment ta' Catherine Calleja tat-13 t'April, 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone[5], kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' Marzu, 2006 fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi[6]; kopja tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess u d-dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu, 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 tal-proċess.
[4] *A fol.* 24 tal-proċess.
[5] *A fol.* 37 tal-proċess.
[6] *A fol.* 40 tal-proċess.

Pace[7]; kopja taċ-ċertifikat ta' dekontroll[8]; kopja tal-irċevuta tal-ħlas tal-kera[9]; u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[10]

5. Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **Grace Micallef**, spjegat li oħtha assenti, Emanuela Lee née Calleja hija proprjetarja tal-fond dekontrollat 340, Saviour Flats, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li hija akkwistat mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Żiedet tgħid li missierhom Salvatore Calleja kien miet fl-10 ta' Lulju, 1990, u l l-wirt tiegħu kien regolat permezz ta' testment tal-11 t'Awwissu, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, fejn oħtha tħalliet nofs indiviż tal-fond in kwistjoni b'titolu ta' prelegat. Ix-xhud spjegat ukoll li ommhom Catherine Calleja mietet fil-11 t'April, 2005, u l-wirt tagħha kien regolat skont l-aħħar testment tagħha tat-13 t'April, 2000, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, fejn oħtha tħalliet nofs indiviż ta' dan il-fond b'titolu ta' prelegat. Ix-xhud qalet li l-wirt tal-ġenituri tagħha ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu, 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace, oħtha aċċettat u ħadet pussess tal-fond. Ix-xhud spjegat li dan il-fond ġie dekontrollat, u ilu mikri lill-intimati Xuereb minn dak iż-żmien, bil-kera ta' €345.86 fis-sena, li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem. Hija kompliet tgħid li bil-liġi li saret fl-1979, is-sid tal-fond ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq, u fil-fatt l-uniku 'kumpens' li ġie offrut lilha kien li titħallas ż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'l quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn hekk. Ix-xhud qalet li s-sid baqgħet qatt ma rċeviet kera ġusta skont ir-rati tas-suq, waqt li l-inkwilini baqgħu jgħixu fil-fond u jħallsu ammont ta' kera irriżorju, bir-riżultat għalhekk li nħoloq sproporzjon kbir bejn

[7] *A fol.* 64 tal-proċess.
[8] *A fol.* 69 tal-proċess.
[9] *A fol.* 70 tal-proċess.
[10] *A fol.* 72 tal-proċess.

id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Ix-xhud qalet li oħtha ħallset ħafna taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond meta mietu l-ġenituri tagħha, b'tali mod li din ħallset ferm aktar f'taxxa mill-kera li rċeviet tul ħajjitha. Ix-xhud qalet li dan mhuwiex ġust, u huwa għalhekk li hija temmen li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' oħtha.

6. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Diċembru, 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 tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn is-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-16 ta' Diċembru, 2021, fejn spjega li huwa aċċeda fil-fond fid-9 ta' Diċembru, 2021, u sab li l-fond in kwistjoni huwa appartament residenzjali, bi struttura stabbli u b'finituri qodma li għandhom bżonn jinbidlu. Qal li dan il-fond inbena qabel l-1967, u huwa konformi mal-liġijiet sanitarji. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur tal-fond fis-suq preżentement huwa ta' €160,000, u l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €5,120 fis-sena, €426.67 fix-xahar. Fil-parti konklussiva tar-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li fl-1987, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €457 fis-sena, fl-1992 kien ta' €749 fis-sena, fl-1997 kien ta' €1,338 fis-sena, fl-2002 kien ta' €1,774 fis-sena, fl-2007 kien ta' €2,878 fis-sena, fl-2012 kien ta' €2,708 fis-sena, fl-2017 kien ta' €3,998 fis-sena, filwaqt li fl-2021, kien ta' €5,120 fis-sena.

7. L-intimata **Katerina sive Catherine Xuereb**, fl-*affidavit* tagħha spjegat[11] li hi u żewġha jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u din il-kirja kienet ingħatat direttament lilha bil-kera ta' LM25 kull sitt xhur, u fl-1983 huma bdew

[11] *A fol.* 107 tal-proċess.

iħallsu LM50 kull sitt xhur, filwaqt li fil-preżent qegħdin iħallsu kera ta' €345.86ċ fis-sena. Qalet li huma dejjem ħallsu l-kera kif kienu obbligati jagħmlu, u meta huma ħadu l-fond b'kera, dan kien kompletament vojt, u huma kellhom jagħmlu diversi spejjeż biex irrendewh abitabbli. Qalet ukoll li hi u r-raġel tagħha għadhom jgħixu f'dan il-fond, u huma m'għandhomx post ieħor fejn jistgħu jmorru jgħixu. Qalet li hi u żewġha huma pensjonanti, u l-pensjoni hija l-uniku introjtu li għandhom. Qalet li permezz ta' dawn il-proċeduri, is-sid qed titlob kumpens, għalkemm hi u r-raġel tagħha ma jistgħux jinstabu ħatja li kienu huma li kisru d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien. Qalet ukoll li huma dejjem imxew mal-liġi. L-intimata qalet li minkejja li huwa minnu li l-kera li titħallas lis-sidien hija relattivament baxxa meta mqabbla mal-kirjiet fis-suq, hemm rimedji oħra disponibbli għas-sid f'każ li din trid li jkun hemm bilanċ bejn id-drittijiet tagħha u dawk tal-inkwilini. L-intimata qalet li jekk it-talbiet tas-sidien jintlaqgħu, dan ikun jammonta għal ksur tad-drittijiet tal-inkwilini, minħabba li huma wkoll għandhom *legitimate expectation* fuq dak li jista' jitteħdilhom.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

8. Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala s-sid tal-fond in kwistjoni, liema fond huwa dekontrollat, u ilu mikri għal bosta snin lill-intimati Xuereb, b'kera li fil-preżent tammonta għal €346 fis-sena. Ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt li l-Att XXIII tal-1979 ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Xuereb, u assoġġetta lilha għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilini għal perijodu indefinit. Qalet wkoll li bħala sid hija ilha bosta snin imċaħħda mill-fond tagħha, u b'hekk ġarret waħedha dan il-piż u telf esaġerat fid-dħul mill-kera mingħajr ma ngħatat xi forma ta' assistenza mill-Istat sabiex tagħmel dan. Ir-rikorrent spjegat li hija għamlet telf minħabba l-mod kif l-Istat ikkontrollaha fl-użu tal-fond, u llimitaha

fl-użu u t-tgawdija tiegħu, bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għal dan il-ksur, isostni r-rikorrenti, hija għandha dritt għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Fit-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid, stante li jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati, b'tali mod li jagħmilha impossibbli għaliha li tirriprendi pussess tal-fond, bi ksur tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet wkoll li jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni konsegwenzjali għal-leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha, u għalhekk talbet lill-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha.

9. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma jistax jingħad mir-rikorrenti li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jagħmilha impossibbli għaliha li tirriprendi pussess tal-fond minħabba fl-obbligu tar-rilokazzjoni. Qal li t-tiġdid tal-kirja favur l-inkwilini hija miżura temporanja, u l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jaħseb għal ċirkostanza fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li safejn l-azzjoni hija bbażata fuq leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi, għaliex m'hemmx teħid forzat tal-proprjetà, iżda biss kontroll fl-użu tagħha. Qal ukoll li l-azzjoni m'għandhiex tirnexxi lanqas abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli

jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħtija lilhom, u għalhekk dan l-artikolu tal-liġi ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-isproporzjon fil-kera perċepita mir-rikorrenti ġie indirizzat bl-emendi promulgati bl-Att X tal-2009 u bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi għal żieda fil-kera kull tliet snin. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-leġislatur ħaseb għall-possibilità li s-sidien jitolbu għal żieda fil-kera li tkun marbuta mal-valur tal-proprjetà, kif ukoll għall-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà.

10. L-intimati Xuereb fir-risposta tagħhom eċċepew li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal-lanjanzi tar-rikorrenti dwar ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qalu li bl-emendi leġislattivi li saru f'dawn l-aħħar snin, m'għadux impossibbli għas-sidien li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom. L-intimati Xuereb eċċepew li jekk huma jiġu żgumbrati mill-fond, għalkemm ir-rikorrenti m'għamlet l-ebda talba f'dan is-sens, huma ser jispiċċaw f'sitwazzjoni prekarja u potenzjalment leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Finalment l-intimati eċċepew li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħha *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Att XXIV tal-2021.

11. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Il-Qorti sejra tibda billi tagħmel riferiment għal punt li tqajjem mill-intimati, li qalu li huma ser jiġu ppreġudikati jekk il-Qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. Il-Qorti tirrileva li ma saret l-ebda talba mir-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, u għalhekk il-Qorti m'għandhiex għalfejn tqis din is-sottomissjoni ulterjorment.

12. 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."

13. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12]:

"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."

16. 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-

[12] 24.06.2016.

interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

17. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[13], 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."

18. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[14], 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

[13] 07.04.2005.
[14] 30.07.2015.

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)."

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti kompliet tagħmel 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-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-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."

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[15], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

[15] P.A.(Ġ.K.), 27.02.2020.

"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-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."

21. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex 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."*

22. Minkejja li dan l-insenjament appena iċċitat kien maħsub biex jirregola kirja taħt il-Kap. 69 u mhux kirja regolata bil-Kap. 158, il-Qorti tirrileva li l-konsiderazzjonijiet li għamlet dik il-Qorti dwar il-leżjonijiet subiti mis-sidien ta' fondi minħabba n-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li fond jista' potenzjalment iġib fis-suq liberu tal-proprjetà u l-kera f'ambjent regolat mil-liġi, huma 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-kera tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien għall-protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrenti kellhom iġorru waħedhom il-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġew megħjuna biex jagħmlu dan mill-Istat. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż permezz ta' liġijiet bħal ma huma l-emendi li maż-żmien ġew introdotti għall-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimati Xuereb ikollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali 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.

23. Anki l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan fis-sentenza 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."*

23. 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 setgħet iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm irid, jew skont ir-rati tas-suq. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti qiegħda tirċievi fil-preżent. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, li sostna li bl-emendi li saru f'dawn l-aħħar snin, ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha, li permezz tiegħu tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-ammont ta' kera li jitħallas lilha, jew jordna r-ripreża ta' dan il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat u anki l-intimati Xuereb it-tnejn eċċepew li r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju pprovdut bis-saħħa tal-emendi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018 u bl-

Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ ġie ppruvat li r-rikorrenti ilha snin tirċievi kera f'ammonti irriżorji li bl-ebda mod ma tista' tiġi pparagunata ma' dak li hija tista' tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Din il-Qorti tqis li għaż-żmien qabel ġew introdotti l-imsemmija emendi, ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwat, speċjalment meta jirriżulta li bl-intervent tal-Istat hija ilha diversi snin issofri minn ksur għall-jeddijiet fundamentali tagħha. Kienet l-intimata Catherine Xuereb stess li fix-xhieda tagħha qalet li hi u r-raġel tagħha ilhom bosta snin iħallsu ammont ta' kera li qajla varja, għajr għal żidiet li huma proporzjonati mar-rata tal-inflazzjoni, u li bl-ebda mod ma tista' titqabbel mar-rati tal-kera viġenti fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

24. Il-Qorti tqis illi jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €346 fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu, li r-rikorrenti, jew l-antekawża tagħha, setgħu idaħħlu kera fl-ammont ta' €457 fl-1991, €749 fl-1992, €1,338 fl-1997, €1,774 fl-2002, €2,878 fl-2007, €2,708 fl-2012, €3,998 fl-2017 u €5,120 fl-2021, li jagħtu total ta' €68,804[16] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlet biss ftit eluf mill-kera tal-fond. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnha.

[16] (€457 x 1 + €749 x 5 + €1,338 x 5 + €1,774 x 5 + €2,878 x 5 + €2,708 x 5 + €3,998 x 4 + €5,120 = €68,804).

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], 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 ....".

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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."

[17] 29.04.2016.
[18] 27.06.2019.
[19] 30.09.2016.

28. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Xuereb, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri 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 mill-Istat. Ċertament li l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet imressqa minnu, li f'dan il-każ hija suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħa.

29. 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 tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. 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 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 u l-antekawża tagħha kien ikun ta' €68,804, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat 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 bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw

is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi introdotti fi snin riċenti, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta’ kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m’hemm xejn f’dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

30. 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, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta’ proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) 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.

<u>Decide</u>

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

1) **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, u bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmel Xuereb u Catherine sive Katerina Xuereb, għall-fond 340, Saviour Flats, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti 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);

2) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal ħlas ta' kumpens 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-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**

3) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma komplessiva ta' tlieta u għoxrin elf, u ħames mitt Euro (€23,500).**

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