MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 765/2021 LM

Anthony Falzon (K.I.nru. 0261784(M)), Aidan Falzon (K.I. nru. 0118400L), Margherita Falzon (K.I. nru. 0286130(M)), Pauline Falzon (K.I. nru. 0453931(M)) u Antoinette Falzon (K.I. nru. 0456032(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat
u Lawrence Bugeja (K.I. nru. 0188939(M))
u martu Maria Anna sive Maryanne Bugeja (K.I. nru. 0386137(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fis-26 ta' Novembru, 2021, mir-rikorrenti **Anthony Falzon (K.I. nru. 0261784(M)), Aidan Falzon (K.I. nru. 0118400L), Margherita Falzon (K.I. nru. 0286130(M)), Pauline Falzon (K.I. nru. 0453931(M))** u **Antoinette Falzon (K.I. nru. 0456032(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 60, St Pius V Street, Sliema;

*2. Illi nhar is-17 ta' Marzu 1973, u b'kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona huma kkonċedew l-istess fond lill-intimat Lawrence Bugeja b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena, versu s-subċens annwu u temporanju ta' mija u għoxrin lira (Lm120) fis-sena u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem (ara kopja tal-kuntratt relattiv anness u mmarkat "**Dok. A**");*

*3. Illi kif appena l-konċessjoni subenfitewtika skadiet, u ċioé fis-16 ta' Marzu 1998, dan iċ-ċens kellu bis-saħħa tal-liġi applikabbli (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), li ġiet emendata bl-Att XXIII tal-1979, jikkonvertu ruħhu f'kera u għalhekk, skont id-dettami tal-istess liġi, il-canone dovut (issa in linea ta' kera) ġie rdoppjat għall-mitejn u erbgħin lira (Lm240) fis-sena, u baqa' pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti ma kellhomx għażla ħlief li jaċċettaw din il-qagħda u dan tenut kont tal-liġi viġenti dak iż-żmien, u għalhekk huma flimkien mal-intimat Lawrence Bugeja, resqu fuq skrittura appożita nhar it-13 ta' April 1998 (ara kopja tal-iskrittura annessa u mmarkata "**Dok. B**");*

*4. Din il-kera imbagħad reġgħet ġiet awmentata u stante li r-rikorrenti kienu soffrew danni konsiderevoli fil-proprjetà tagħhom huma reġgħu ressqu fuq skrittura oħra mal-inkwilini nhar l-1 ta' Frar 2018, f'liema oltre l-kera kif awmentata, huma rregolaw ukoll ir-rifużjoni ta' nofs il-ħlasijiet li huma kellhom jinkorru biex isewwu l-ħsarat fl-imsemmi fond (ara kopja tal-ftehim relattiv anness u mmarkat "**Dok. C**");*

5. Illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jipprendu l-fond lura u dan abbażi tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi r-rikorrenti jsostnu illi l-konverżjoni awtomatika u arbitrarja minn enfitewsi temporanja għal titolu ta' kera, magħdud mar-rata baxxa ta' kera kif premess, huwa manifestament inġust u preġudizzjevoli għad-drittijiet propjetarji tagħhom;

7. Illi għalhekk, bl-applikazzjoni tal-liġi imsemmija, ir-rikorrenti ġew u għadhom jiġu mċaħħda mid-dritt fundamentali ta' tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

8. Illi jiġi finalment ippreċiżat illi f'dan l-istadju u kontestwalment ma' din il-kawża, iżda dan mingħajr ebda preġudizzju u mingħajr ebda rinunzja għal kull jedd u/jew rimedju ulterjuri li jista' jkollhom, ir-rikorrenti ser jagħżlu li jipprevalixxu ruħhom mid-dispost tal-Artikolu 12B (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) di fronte l-inkwilini billi jitolbu żieda fil-kera sa' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuh.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-liġijiet viġenti, senjatament l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond 60, St. Pius V, Street, Sliema;

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi bit-tħaddim ta' dawn il-liġijiet ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida kumpens xieraq, kemm in linea ta' danni pekunjarji kif ukoll dak morali, għal-leżjoni li sofrew ir-rikorrenti kif hawn fuq premess;

4. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza; u

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji oħra li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Diċembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima*:*

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti, u partikularment Anthony Falzon u Aidan Falzon, għandhom iġibu prova siewja li biha jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom u juru kif il-fond bin-numru 60, Triq San Piju V, Sliema* [korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-26 ta' Jannar, 2022] *huwa tassew proprjetà tagħhom;*
2. *Illi f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti* ***qabel <u>is-sittax (16) ta' Marzu 1998</u> u proprju għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika*** *li jirriżulta minn Dokument A anness mar-rikors promotur. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta'* pacta sunt servanda;
3. *Illi dejjem sa fejn din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba li ssib ksur tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-*

tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

4. *Illi l-applikazzjoni tal-**artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII tal-1979**, bid-disposizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti**, lanqas ma jiskru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-*proviso *ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu 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 jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso. *Sewwasew f'dan il-każ **artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-**Att XXIII tal-1979**, bid-disposizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

5. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajjma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;*

6. *Strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet proprjetarji tal-atturi wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** sidien bħalma huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Diġà ntqal li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan għaliex f'każijiet bħal dawn li fih hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Terġa' u tgħid li mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk*

juru li l-okkupanti ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat. Bħal kull sid ieħor, ir-rikorrenti ma kellhom xejn xi jżommhom milli jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, u n-nuqqas tagħhom li ma jirrikorrux għal dan ir-rimedju m'għandux ikun imputabbli għal fuq l-Istat;

7. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex bħala rimedju tordna li l-inkwilini Bugeja m'għandhomx jibqgħu jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *F'kull każ, u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li seħħ xi ksur kif allegat mir-rikorrenti din il-Qorti għandha taċċerta li r-rikorrenti jippossjedu s-sehem sħiħ mill-proprjetà tal-fond in mertu, biex b'hekk ma jingħatawx kumpens li jista' jkun dovut lill-terzi li mhumiex parti minn din il-kawża;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permess bil-liġi;*

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

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Lawrence Bugeja (K.I. nru. 0188939(M))** u martu **Maria Anna sive Maryanne Bugeja (K.I. nru. 0386137(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Bugeja'] ippreżentata fl-10 ta' Jannar, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jeċepixxu bir-rispett:

*Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-liġi applikabbli, cioe l-Artikolu 12(2) l-*Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar *il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan b'referenza mal-fond bin-numru* 60 Triq San Piju V, Tas-Sliema*.*

1. *Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhomx* 'locus stand judicii' *stante li ma jistgħux jiġu meqjusa bħala leġittimarja kontraditturi, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservana tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*
2. *Illi magħdud mal-premess, l-esponenti qed biss jipprevalixxu ruħhom minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux jkun misjuba li kisru drittijiet*

ta' terzi u di piu jekk r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqha qed jibbażaw l-azzjoni odjerna u juru kif il-fond bin-numru* 60 Triq San Piju V, Tas-Sliema *huwa tassew proprjetà tagħhom;*

4. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo) il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-disposizzjonijiet ġodda, l-esponenti konjuġi Bugeja jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

5. *Illi l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.*

6. *Illi r-rikorrenti qed jinvokaw l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti qed teċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti,* dato ma non concesso *li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. Di più mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur jirriżulta li l-mibki Avukat Dottor Vincent Falzon kien ikkuntratta mal-esponenti konjuġi Bugeja kundizzjonijiet differenti u fejn saħansitra l-kirja kienet ġiet awmentata.*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-*proviso *tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.*

9. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent jistgħu jirċievu l-kera tal-fond* de quo agitur.

10. *Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond* de quo agitur *tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallegaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-liġi viġenti.*

11. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom jbatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistgħux ikunu ikkastigati talli sempliċiment kienu jsegwu u jottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali digà stabbilita.*

12. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex bħala rimedju tordna li l-konjuġi Bugeja m'għandhomx jibqgħu jokkupaw il-fond de quo agitur bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, ċioé dak tal-*pacta sunt servanda, i*r-rikorrenti, jew aħjar Avukat Dottor Vincent Falzon, kienu ben konsapevoli minn din il-kirja meta huma akkwistaw il-fond* de quo agitur *u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja assunti mill-predeċessur tagħhom fit-titolu.*

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kappriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta' kwalunkwe ċedoli li jistgħu jkunu intavolati mill-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-26 ta' Jannar, 2022, ġiet maħtura **l-Perit Nadine Vella Baldacchino** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalfet ir-rapport

tagħha fit-28 ta' Frar, 2022, u ppreżentat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fl-1 ta' Ġunju, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 60, St. Pius V Street, Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Is-sehem spettanti lir-rikorrenti Anthony Falzon u Aidan Falzon ippervjena lilhom mill-wirt tal-Avukat Vincent Falzon, missier ir-rikorrent Anthony Falzon u l-mejjet Andrew Falzon, dan tal-aħħar missier ir-rikorrent Aidan Falzon. L-Avukat Vincent Falzon miet fit-3 ta' Ottubru, 2021[1] u bis-saħħa tat-testment tiegħu[2] magħmul quddiem in-Nutar Pierre Attard fit-30 ta' Settembru, 2010, ħalla lil martu Marie Louise Falzon użufruttwarja ta' ġidu kollu, filwaqt li nnomina lill-istess rikorrenti Anthony Falzon u lill-mejjet Andrew Falzon bħala l-eredi tiegħu. Andrew Falzon miet qabel l-imsemmi Avukat Vincent Falzon, u għalhekk it-tifel tiegħu r-rikorrent Aidan Falzon wiret is-sehem ta' missieru permezz tas-sostituzzjoni vulgari. Jirriżulta li s-sehem spettanti lill-imsemmi Avukat Vincent Falzon u lir-rikorrenti l-oħra ħutu Margherita Falzon, Pauline Falzon u Antoinette Falzon, ippervjena lilhom mill-wirt ta' missierhom Giuseppe Falzon, li miet *ab intestato* fl-10 ta' Diċembru, 1941.[3] Permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-17 ta'

[1] Ara kopja tal-att dikjaratorju *causa mortis* tat-13.04.2022 fl-atti tan-Nutar Nicole Cassar *a fol.* 102.
[2] Ara vera kopja tat-testment Dok. EA6 *a fol.* 45.
[3] Ara Dok. A *a fol.* 5 kopja ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja tad-17.03.73 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona.

Marzu, 1973,[4] l-imsemmija aħwa Falzon, flimkien maz-zija tagħhom Ludovica Coppini, ikkonċedew l-imsemmi fond b'titolu ta' sub-ċens temporanju lill-intimat Bugeja għal perijodu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena versu s-sub-ċens temporanju ta' mija u għoxrin Liri Maltin (Lm120.00) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra hemm patwiti. Meta mbagħad skadiet l-imsemmija konċessjoni subenfitewtika temporanja fis-16 ta' Marzu, 1998, din ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, versu kera ekwivalenti għad-doppju tal-canone dovut, jew mitejn u erbgħin Liri Maltin (Lm240.00) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ma kellhom l-ebda għażla għajr li jaċċettaw iċ-ċirkostanzi, u dan skont il-liġi applikabbli dak iż-żmien. B'hekk huma kienu ffirmaw skrittura fit-13 ta' April, 1988, flimkien mal-intimat Bugeja.[5] Peress li r-rikorrenti kienu sofrew danni konsiderevoli fil-fond, huma reġgħu ressqu fuq skrittura oħra mal-intimati Bugeja fl-1 ta' Frar, 2018, fejn ġie miftiehem li l-kera kellha tiġi awmentata, u li huma kellhom jirċievu nofs il-ħlasijiet li huma kienu nkorrew sabiex isewwu l-ħsarat fil-fond.[6] Jikkontendu li minħabba l-artikolu 12 tal-Kap. 158, huma ma setgħu qatt jieħdu lura l-pussess tal-fond, u l-konverżjoni awtomatika u arbitrarja tal-enfitewsi temporanja għal titolu ta' kera, flimkien mar-rata baxxa ta' kera, huma manifestament inġusti u ta' preġudizzju għad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Għalhekk bl-applikazzjoni tal-imsemmija liġi, ir-rikorrenti jgħidu li huma ġew u għadhom jiġu mċaħħda mid-dritt fundamentali ta' tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċit taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-

[4] *Ibid.*
[5] Dok. B *a fol.* 8.
[6] Dok. C *a fol.* 10.

Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Irrilevaw, u dan mingħajr l-ebda preġudizzju u mingħajr rinunzja għal kull jedd u/jew rimedju ulterjuri li jista' jkollhom, li huma kienu ser jagħżlu li jipprevalixxu ruħhom mid-dispost tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Huma għalhekk talbu lil din il-Qorti għal dawn ir-raġunijiet imfissra minnhom, sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-liġijiet viġenti, senjatament is-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa inkonsistenti mad-dritt fundamentali tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond. Talbu wkoll sabiex din il-Qorti jogħġobha tiddikjara u tiddeċiedi li permezz tat-tħaddim ta' dawn l-istess liġijiet, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tgħaddi sabiex tillikwida kumpens xieraq, kemm fir-rigward ta' danni pekunjarji, kif ukoll fir-rigward ta' danni morali, għal-leżjoni sofferta minnhom, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, iħallsu l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax dekorribbli mid-data tas-sentenza. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu ukoll lil din il-Qorti sabiex tagħtihom dawk ir-rimedji oħra li jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, u dan bl-ispejjeż kontra l-imsemmija intimati nġunti minn issa in subizzjoni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti Anthony Falzon u Aidan Falzon għandhom iressqu prova li turi l-interess ġuridiku tagħhom, u kif il-fond huwa tassew proprjetà tagħhom; (b) fid-dawl tal-prinċipju *pacta sunt servanda,* ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika jew qabel is-16 ta' Marzu, 1998; (ċ) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u fiċ-ċirkostanzi odjerni ma

sarx żvestiment minn kull dritt, u l-miżura li qegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti ma twassalx għal deprivazzjoni totali; (d) l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jiksirx l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex l-Istat għandu dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali u l-miżuri soċjali sabiex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn, jaqgħu fil-parametri tal-*proviso;* (e) ġaladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali kif allegat mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet tagħhom dwar ir-rimedji mfittxija minnhom; (f) m'għandux jinstab ksur għaż-żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, għaliex skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 is-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi awmentata l-kera għal dik li ma taqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena meta titressaq it-talba tagħhom, liema żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-kerrej, meħud in konsiderazzjoni li f'każijiet bħal dak odjern hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, u dan minbarra d-dritt ukoll li jitolbu li jieħdu lura l-fond u li ma jġeddux il-kirja jekk jintwera li l-inkwilin m'għandux ikollu l-protezzjoni tal-Istat; (ġ) b'riferiment għall-eċċezzjoni preċedenti, il-Qorti m'għandhiex bħala rimedju tordna li l-inkwilini m'għandhomx jibqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa tad-dispożiizzjonijiet tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158; (g) jekk imbagħad il-Qorti jidhrilha li seħħ ksur, għandu jiġi determinat li r-rikorrenti jippossjedu s-sehem sħiħ tal-fond sabiex b'hekk huma ma jingħatawx kumpens li jista' jkun dovut lil terzi mhux parti minn dawn il-proċeduri; (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimati Bugeja jeċċepixxu li: (a) huma ma jistgħux jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi; (b) għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex huma kienu qegħdin biss jipprevalixxu ruħhom minn disposizzjonijiet

leġislattivi validament promulgati u applikabbli; (ċ) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom; (d) ir-rikorrenti naqsu milli jipprevalixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji taħt il-Kap. 158; (e) huma għandhom titolu validu ta' kera; (f) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan igħodd biss f'każ ta' teħid forzuż, iżda fil-każ odjern ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond; (ġ) anki jekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għall-każ odjern, m'hemm l-ebda ksur tiegħu u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex il-każ odjern jirrigwarda biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri stabbiliti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni, iżda wkoll l-Avukat Vincent Falzon kien ftieħem magħhom kundizzjonijiet differenti, fejn anki l-kera kienet ġiet awmentata; (g) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma jirrilevaw li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; (ħ) mhux minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-fond, għaliex fil-preżent huma jistgħu jirċievu l-kera tiegħu *de quo agitur;* (h) jekk l-allegazzjoni tagħhom hija minnha, dan ifisser li kull kirja għal żmien indefinit tista' tiġi tterminata mis-sid, u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr saqaf fuq rashom, minkejja li huma ma jkunu kisru l-ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti; (i) huma m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż fir-rigward tal-proċeduri odjerni għaliex m'għandhomx jiġu kkastigati talli segwew u ottemporaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali; (j) din il-Qorti m'għandhiex tordna li huma m'għandhomx jibqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158; u (k) meqjus il-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati tagħna u mid-dritt ċivili ta' *pacta sunt servanda,* ir-rikorrenti, jew aħjar l-Avukat Vincent Falzon, kienu jafu bil-kirja odjerna, u għalhekk huma għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-imsemmija kirja kif assunta mill-predeċessur tagħhom fit-titolu.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-17 ta' Marzu, 1973, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona[7]; (b) ftehim bejn ir-rikorrenti u l-intimat Bugeja tat-13 ta' April, 1998[8]; u (ċ) ftehim ieħor tal-1 ta' Frar, 2018, bejn ir-rikorrenti u l-intimati Bugeja.[9]

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tas-26 ta' Jannar, 2022, ir-rikorrenti esebew affidavit tar-rikorrent **Anthony Falzon**.[10] Spjega li hu flimkien maz-zijiet tiegħu Margherita Falzon, Pauline Falzon u Antoinette Falzon u man-neputi tiegħu Aidan Falzon, huma ko-proprjetarji tal-fond. Qal li huwa u n-neputi tiegħu wirtu s-sehem tagħhom mingħand missieru l-Avukat Vincent Falzon meta dan ġie nieqes fit-3 ta' Ottubru, 2021. Irrileva li l-fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ħamsa u għoxrin (25) sena minn missieru u z-zijiet tiegħu lill-intimat Bugeja, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tas-17 ta' Marzu, 1973, u versu s-subċens annwu u temporanju ta' mija u għoxrin Liri Maltin (Lm120.00) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Kif imbagħad skadiet il-konċessjoni msemmija, ir-rikorrent Anthony Falzon qal li din ġiet ikkonvertita b'mod awtomatiku għal kera skont l-emendi fil-liġi, fejn il-ħlas irdoppja għal mitejn u erbgħin Liri Maltin (Lm240.00) skont l-istess liġi. Sussegwentement missieru, iz-zijiet u l-intimat Bugeja kienu ressqu fuq skrittura fit-13 t'April, 1998, sabiex jirregolaw ruħhom skont il-liġi. Qal li l-kera reġgħet ġiet awmentata għal darb'oħra, u stante d-diversi ħsarat fil-fond, il-partijiet ressqu għal fuq skrittura oħra fl-1 ta' Frar,

[7] *Supra.*
[8] Dok. B *a fol.* 8.
[9] *A fol.* 10.
[10] *A fol.* 26.

2018, fejn ġie miftiehem li l-kera kellha tiżdied, u li jiġu rifużi mill-intimati Bugeja lil missier ir-rikorrent u liz-zijiet tiegħu, nofs l-ispejjeż li dawn tal-aħħar kienu għamlu sabiex isiru t-tiswijiet. Iżda l-intimati Bugeja baqgħu jħallsu kera baxxa ħafna għal fond li kien fiċ-ċentru ta' Tas-Sliema, li jikkonsisti f'żewġ sulari u kantina, b'tmint ikmamar, bitħa u l-arja. Ir-rikorrent irrileva li l-kera tant kienet baxxa li huma wkoll kienu pproċedew b'kawża għall-awment tagħha skont il-liġi biex ta' mill-inqas huma jieħdu kera ftit iktar ġusta, għalkemm dan ma kien ser inaqqas xejn mis-snin li fihom huma kienu rċevew kera tassew baxxa. Għalhekk huma ħassew li kellhom imexxu bil-proċeduri odjerni sabiex jiġu kkumpensati b'mod ġust għall-inġustizzja riżultanti mil-liġijiet antikwati li kienu jxeqilbu lejn l-inkwilini a skapitu tas-sidien.

9. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Nadine Vella Baldacchino** ppreżentat ir-rapport tagħha fl-14 ta' Frar, 2022, u ħalfitu fit-28 ta' Frar, 2022. Qalet li hija kienet żammet aċċess fil-fond fl-4 ta' Frar, 2022, u spjegat li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar residenzjali li tagħmel parti min-numru ta' djar simili f'*Urban Conservation Area* ġewwa Tas-Sliema. Imbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tad-diversi kmamar li jinsabu fil-fond, anki bil-kejl ta' kull waħda minnhom, u qalet li dan huwa f'kundizzjoni strutturali stabbli. Kien mibni qabel l-1967, iżda ma nstabu l-ebda permessi fir-rigward tiegħu fl-arkivji *online* tal-Awtorità tal-Ippjanar. Dwar il-metodu ta' valutazzjoni, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li hija wżat il-metodu komparattiv fejn ħadet in konsiderazzjoni proprjetajiet simili fil-viċinanzi, iżda wkoll ikkunsidrat il-potenzjal, iż-żona fejn jinstab u l-istat ta' manutenzjoni tiegħu. Iddikjarat li fl-opinjoni tagħha l-valur preżenti tal-fond huwa ta' €650,000.00. Iċċarat li hawn hija kienet ikkunsidrat il-fond bħala wieħed vakanti u mingħajr mobbli. Żiedet tgħid li l-valuri huma skont il-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali

fejn l-apprezzament annwali fil-proprjetà huwa ta' madwar 6.5%. Elenkat il-valuri lokatizji mis-sena 1998 sas-sena 2021.

10. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-2 ta' Marzu, 2022, l-intimat **Lawrence Bugeja** ppreżenta l-affidavit tiegħu[11], fejn stqarr li hu u martu l-intimata Maryanne Bugeja kienu l-inkwilini tal-fond. Qal li huma kienu qed igawdu d-drittijiet fuq l-imsemmi fond skont titolu ta' lokazzjoni *ai termini* tal-liġi, u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera applikabbli. Irrileva li huma kienu jafu li bil-liġijiet il-ġodda li daħlu fis-seħħ fl-2018, ir-rikorrenti ngħataw rimedju effettiv, u dawn kien ppreżentaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 961/2021LC għal żieda fil-kera. Għalhekk ir-rikorrenti kienu jafu li huma kellhom titolu validu fil-liġi. Saħaq li huma kienu dejjem imxew skont il-liġi, u għalhekk ma kellhomx jintsabu responsabbli, jew isofru xi danni, jew ikunu meqjusa li għamlu xi ħaġa kontra l-liġi. L-intimat Bugeja iddikjara li l-fond huwa l-uniku residenza tiegħu u ta' martu.

11. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tas-6 ta' April, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw ir-riċerki testamentarji tal-mejjet l-Avukat Vincent Falzon[12], flimkien ma' kopji tat-tliet testmenti tiegħu.[13]

12. Waqt l-istess udjenza, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota flimkien ma' estratt mill-*website* ecourts.gov.mt, minn fejn jirriżulta li r-rikorrenti bdew proċeduri quddiem i-Bord li Jirregola l-Kera fis-26 ta' Novembru, 2021, fil-konfront tal-intimati Bugeja *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.[14]

---

[11] Dok. A *a fol.* 51.
[12] Dok. A *a fol.* 85.
[13] Dok. B *a fol.* 90.
[14] Dok. AS1 *a fol.* 96.

13. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Mejju, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-att dikjaratorju *causa mortis* li sar mir-rikorrenti Anthony Falzon u Aidan Falzon.[15] Ġiet ukoll ippreżentata nota mill-partijiet, flimkien ma' *email* tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, fejn kien hemm elenkati l-valuri lokatizzji tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021.

14. Fl-1 ta' Ġunju, 2022, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Nadine Vella Baldacchino ppreżentat nota bit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni magħmulin mill-intimat Avukat tal-Istat. Spjegat li sabiex applikat il-perċentwali ta' 3.5% għall-valur tal-proprjetà sabiex waslet għall-valur lokatizzju anwali, u għamlet riferiment għall-*Property Price Index (based on advertised prices)* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, iżda wżat ukoll il-metodu komparattiv. Iddikjarat li fil-fehma tagħha l-perċentwali ta' 3.5% huwa wieħed realistiku għat-tip ta' proprjetà in kwistjoni fis-suq ħieles, u l-metodu applikat huwa wieħed aċċettat għal kalkolu ta' dawn l-istimi. Qalet li l-valur fis-suq tal-fond baqa' stabbli minkejja l-pandemija. Irrilevat li l-*footprint* tal-fond huwa ta' ċirka 109m.k., u l-*gross floor area* ta' madwar 340m.k., il-kejl meħud skont kif definit minn DC15 ċitata minnha, u b'hekk kienet qegħda tiġi applikata rata ferm iktar baxxa minn dik indikata fid-dokument li għalih kien qed jagħmel riferiment l-intimat Avukat tal-Istat. Fil-fehma tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, id-dokument *Djar* huwa rapport ġeneriku u fil-valutazzjonijiet wieħed ma jista' qatt japplika rata ġenerika, għaliex kull proprjetà hija differenti u l-valur tagħha huwa influwenzat minn diversi fatturi speċifiċi għaliha, bħal m'huma l-lokalità li għandha mpatt qawwi, *frontage,* użu tal-kmamar u l-istat tal-proprjetà. Spjegat ukoll li n-North Harbour Region ma jinkludix biss Tas-Sliema, iżda *average* ikkalkolat fuq din il-lokalità mhijiex waħda affidabbli sabiex wieħed jagħmel kalkolu tal-valur ta'

[15] *A fol.* 102.

proprjetà f'lokalità partikolari f'dak ir-reġjun. Żiedet tgħid li d-dokument *Djar* ma kien jagħmel l-ebda distinzjoni fir-rigward tal-pożizzjoni tal-proprjetà. Aċċettat li ġeneralment, iżda mhux dejjem, il-prezz mitlub ivarja minn dak attwali tal-bejgħ jew tal-kiri, u b'kemm ivarja jiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari li jinbidlu minn każ għal ieħor. Dwar il-kelma 'potenzjal' adoperata fir-rapport tagħha, din kient qegħda tirreferi għall-użu tal-bejt li għandu potenzjal li jintuża bħala spazju ta' rikreazzjoni. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Nadine Vella Baldacchino spjegat li sabiex il-fond jiġi kkonvertiet f'diversi appartamenti, wieħed għandu bżonn permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk il-valur tiegħu ma kienx imsejjes fuq dan il-fattur. Iżda qalet li fil-viċinanzi tiegħu kien hemm diversi *commitments* ta' bini ogħla, u għalhekk jekk wieħed japplika għal permess, jista' ikun il-każ li jiġi approvat bini ta' sular ieħor sabiex il-fond jippareġġja mal-proprjetà adjaċenti.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

15. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, u mill-intimati Bugeja. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti, partikolarment ir-rikorrenti Anthony Falzon u Aidan Falzon, għandhom iġibu prova siewja sabiex jistabbilixxu l-interess ġuridiku tagħhom, u anki t-titolu tagħhom fuq il-fond. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, anki l-intimati Bugeja qegħdin jikkontendu li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-vertenza proprja ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tkun sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni. Tgħid li fil-kawża odjerna, meħuda in

konsiderazzjoni l-provenjenza mfissra fl-att fejn il-fond ingħata b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lill-intimat Bugeja[16], il-Qorti tgħid li l-grad tal-prova mistenni mingħand ir-rikorrenti ntleħaq. Iżda tosserva wkoll li fl-imsemmi att il-mejjet l-Avukat Vincent Falzon deher ukoll fil-kwalità ta' mandatarju ta' Ludovica armla ta' Emmanuele Coppini, li mill-provenjenza jirriżulta li hija kienet wirtet il-fond mingħand il-ġenituri tagħha Giobatta u Carmela konjuġi Falzon, flimkien ma' Giuseppe Falzon, missier l-imsemmi Avukat Vincent Falzon u r-rikorrenti l-oħra Margherita, Paolina u Antoinette aħwa Falzon. Iżda mill-provi prodotti ma jirriżultax x'seħħ mis-sehem tal-imsemmija Ludovica Coppini, jiġifieri jekk dan intiritx mir-rikorrenti l-oħra, jew minn terza persuna, u għaldaqstant il-Qorti ma tistax tikkunsidra li r-rikorrenti aħwa Falzon huma ko-proprjetarji fis-sehem ta' kwart indiviż kull wieħed, flimkien ma' Anthony Falzon u Aidan Falzon għall-kwart l-ieħor. Iżda kuntrarjament għal dak eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti ssib li l-imsemmija rikorrenti Anthony Falzon u Aidan Falzon għandhom kull interess ġuridiku fil-proċeduri odjerni, iżda limitatament għall-perijodu li jasal sal-mewt tal-Avukat Vincent Falzon fit-3 ta' Ottubru, 2021, u dan għaliex skont it-testment tal-imsemmi Avukat Vincent Falzon tat-30 ta' Settembru, 2010, fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, huwa ħalla l-użufrutt ta' ġidu kollu lil martu Mary Louise Falzon, li għalhekk kellha u għad għandha d-dritt li tipperċepixxi l-kera fis-sehem spettanti lilu mill-fond. Għaldaqstant din il-Qorti qegħda tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat u tilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Bugeja b'mod limitat fir-rigward taż-żewġ eċċezzjonijiet kif għadu kif ġie mfisser. Mingħajr dubju, dan ser ikollu effett fuq it-talba għal kumpens, u għalhekk il-Qorti qegħda wkoll tilqa' it-tmin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimati Bugeja li huma għandhom titolu validu ta' kera, liema titolu l-Qorti

[16] *Supra.*

tgħid jirriżulta permezz tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u li mhuwiex qiegħed jiġi kkontestat f'dawn il-proċeduri.

16. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, li s-sidien illum permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, b'talba appożita magħmula quddiem il-Bord tal-Kera, għandhom il-possibbiltà li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera pagabbli għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba. Barra minn hekk, is-sidien ngħataw ukoll il-possibbiltà li jieħdu lura l-fond jekk l-inkwilin jonqos li jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u għalhekk ma jistħoqqilhomx il-protezzjoni mill-Istat. L-intimati Bugeja saħansitra jaslu sabiex jikkontendu permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħhom, li r-rikorrenti naqsu milli jipprevalixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji li jipprovdi għalihom il-Kap. 158. Iżda l-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat, u jonqos li jiġi investigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu qabel dik id-data.

17. Qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tinvestiga l-mertu tal-ilment tar-rikorrenti, tirrileva li dan ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[17], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 158 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li

[17] Kost. 80/19LM.

ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. Għaldaqstant l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti safejn huma msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma jistgħux jiġu milqugħa.

18. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Bugeja jeċċepixxu li huma mhumiex il-leġittimi kontraditturi stante li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti ksur tad-drittijiet fundamentali u mhux iċ-ċittadin privat. Il-Qorti tikkondividi dan l-argument għaliex skont is-subartikolu 181B(2) tal-Kap. 12, huwa l-intimat Avukat tal-Istat il-leġittimu kontradittur fi proċeduri fejn qegħda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u l-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat. Kif sewwa jissottomettu l-intimati Bugeja fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, ma jistax jiġi ddikjarat fil-konfront tagħhom li huma kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi fejn huma kienu biss qegħdin jipprevalixxu ruħhom bħala ċittadini privati minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat Malti. Iżda l-Qorti tqis li l-intimati Bugeja għandhom kull interess fil-proċeduri odjerni, fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li seħħ ksur fil-konfront tagħhom riżultat tad-dritt ta' rilokazzjoni li l-intimati Bugeja qegħdin igawdu permezz tal-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Tikkonsidra li jekk jirriżulta l-allegat ksur, ma jistax jingħad li l-intimati Bugeja ma jkollhom l-ebda interess fl-eżitu tal-kawża odjerna, liema eżitu jista' jkollu riperkussjonijiet ulterjuri fuqhom. Għaldaqstant il-Qorti qegħda tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati Bugeja.

19. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Bugeja, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti

qegħdin jikkontendu li permezz tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u tal-liġijiet oħra viġenti, huwa impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom li huwa soġġett għal kera baxxa. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

20. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni ngħata lill-intimati Bugeja b'titolu ta' enfitewsi temporanja mir-rikorrenti Margherita Falzon, Pauline Falzon u Antoinette Falzon [minn issa 'l quddiem 'l-aħwa Falzon'], flimkien mal-mejjet ħuhom l-Avukat Vincent Falzon, u z-zija tagħhom Ludovica Coppini, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet miftehma fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta' Marzu, 1973, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, u mat-tmiem ta' dik il-konċessjoni fid-16 ta' Marzu, 1998, l-intimati Bugeja kellhom dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tas-subinċiż (i) tal-para. (b) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158, u kif regolat mill-istess disposizzjonijiet fejn il-kera pagabbli kellha tiġi awmentata. Ġaladarba l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda r-rilokazzjoni indefinita tal-fond sussegwenti għall-għeluq tat-terminu sub-enfitewtiku temporanju, u dan kif soġġett għal kera baxxa, il-Qorti taqbel mat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li d-data rilevanti għall-investigazzjoni tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija dik sussegwenti għall-għeluq tat-terminu sub-enfitewtiku, jiġifieri s-16 ta' Marzu, 1998.

21. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.*

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

22. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[18]

23. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

---

[18] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.

24. Fil-kaz **James and Others v. UK**[19], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[20]

25. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 4-2unforeseeable. 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 v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[21]

---

[19] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

[20] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

[21] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deċiża fit-30.07.2015.

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizzju annwali ta' €5,345.00 mogħti mill-Perit Tekniku fir-rapport tagħha għas-sena 1998, meta l-fond kellu jiġi lura f'idejn ir-rikorrenti fi tmien tal-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika patwita mal-intimati Bugeja, u dan kif awmentat skont is-suq għal €18,833.00 fis-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti dak iż-żmien mingħajr dubju kienu qegħdin jgħixu f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[22], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu

[22] App. 50570/13, deċiża 30.01.2018.

1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

27. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[23]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

[23] 26.09.2006.

28. Ghal dak li jirrigwarda r-rimedji domestici quddiem il-Qrati li r-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom dak iż-żmien u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropeja fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[24]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

29. Għalhekk il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallew lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December

[24] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[25]

30. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qiegħed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

31. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], 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 fundamentali 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 ...."

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

[25] Cassar v. Malta, *Supra.*
[26] 29.04.2016.
[27] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

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

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

34. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Bugeja kienu tenuti li jħallsu fl-eventwalità li l-fond ikun mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn is-16 ta' Marzu, 1998 u l-10 ta' April, 2018, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €11,181.00[28], fejn saħansitra d-dħul tal-imsemmija sidien kellu jkun ta' madwar €92,963.7 [29] ; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

[28] 1998-2017: Lm240x20/0.4293=€11,181.00.

[29] 01.01.98-16.03.98: €5,345/12x10=€4,454.17; 1999-2002: €5,345x4=€21,380; 2003-2007: €7,323x5=€36,615; 2008-2012: €10,033x5=€50,165; 2013-2017: €13,746x5=€68,730; 01.01.18-28.02.18: €18,833/12x3=€4,583.25. B'kollox €185,927.42 iżda meħud in konsiderazzjoni l-fatt li l-wirt tal-mejtin Giobatta u Carmela konjuġi Falzon iddevolva fuq iż-żewġ uliedhom Ludovica Coppini u Giuseppe Falzon missier ir-rikorrenti aħwa Falzon u l-mejjet l-Avukat Vincent Falzon, dan l-ammont għandu jiġi diviż sabiex jirrifletti dan, u b'hekk is-sehem spettanti lir-rikorrenti kellu jkun €92,963.71.

35. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-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.

36. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u 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 inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

37. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tletin elf disa' mija tmienja u tmenin Euro (€30,988.00)[30] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, mingħajr ma tidħol fil-mertu tal-kwistjoni ta' żgumbrament, li għandha tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera li skont il-liġi għandu kompetenza esklużiva sabiex jiddeċiedi kwistjonijiet simili. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment.

[30] €92,963.71/3=€30,987.90 .

Decide

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

1) **Tilqa' l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni flimkien mas-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u anki t-tieni, is-seba' u t-tmin eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Bugeja u anki l-ħames eċċezzjoni tagħhom, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mis-16 ta' Marzu, 1998, u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018 u dan fir-rigward biss tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf disa' mija tmienja u tmenin Euro (€36,988.00) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur