Qorti Civili, Prim'Awla

(Sede Kostituzzjonali)

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 22/2013AE

Evelyn Montebello, John Soler, Paul Soler, u Adelaide Abela, u wara li mietet ir-rikorrenti Evelyn Montebello b'digriet tal-11 ta' Settembru 2013 il-qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem il-perit Lawrence Montebello, L-il-Magistrat Emeritu Dennis Montebello, Louise Anne Cachia u Christine Ghersci

Vs

L-Avukati Generali u s-Socjeta Filarmonika Maria Mater Gratiae

7 ta' Ottubru, 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fil-5 ta' Marzu 2013, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' palazzino zghir bin-numru tnejn u sebghin (72) fi Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar;

2. Illi din id-dar prominent f'Haz-Zabbar ilha mikrija ghal ghexiren ta' snin, skond kuntratt ta' lokazzjoni datat l-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija sitta u ghoxrin (1926) lill-intimata s-Socjeta' Filarmonika Maria Mter Gratiae, li qed tuzah bhala kazin, bil-kera ta' mitejn u disgha u sebghin Euro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52) [ekwivalenti ghal Lm120.00] fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fl-1 ta' Novembru u fl-1 ta' Mejju ta' kull sena;

3. Illi din il-kera hija mizera u redikola tenut kont tal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni u tal-valur lokatizju fis-suq, u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti kienu u ghadhom obbligati bil-ligi illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kondizzjonijiet. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 jghid illi "sid il-kera ta xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri ...jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 jghid li l-Bord li irregola l-Kera jista' jawmenta l-kera sa massimu li ma teccedix l-40% ta' kemm setghet kienet il-kera gusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skond l-Artikolu 2 ta' din l-istess Ligi kazin huwa nkluz fit-tifsira li l-ligi taghti lill-kelma "hanut" u ghalhekk, skond l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba ghar-ripreza tal-fond mir-rikorrenti ghall-uzu taghhom;

5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti la jistghu jirriprendu l-pussess tad-dar taghhom u lanqas ma huwa possibbli ghar-rikorrenti li jawmentaw il-kera li l-ebda mod ma tirrifletti dak li tista' attwalment trendi l-proprjeta' taghhom fis-suq;

6. Illi permezz ta' l-Att Nru. X ta' l-2009 (Att biex jemenda l-Kodici Civili Kap. 16) il-Gvern ta' Malta ghamel emendi lil-Ligijiet tal-Kera, izda madanakollu, ma ghamel ebda tibdil ghal dak li jirrigwardja kirjiet ta' kazini li saru qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995 tant illi l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid li "meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Gunju, 1995 ghandha tibqa' tghodd il-ligi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995." Ghalhekk anke wara l-Att X ta' l-2009 ir-rikrorenti baqghu prevja minn kull protezzjoni tad-drittijiet taghhom. Mhux biss hekk, izda bl-Att Nru. X ta' l-2009 gie emendat l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid li l-kerrej ta' kazin ghandu d-dritt jaghmel il-qliegh minn fuq dar is-sid billi juza parti mill-fond sabiex jiggenera profit;

7. Illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropeja maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

i. Tiddikkjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

ii. Tiddikkjara u tiddeciedi illi l-provvedimenti tal-Ligijiet ta' Malta fuq imsemmija, partikolarment dawk tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema provvediment gew mizmuma fis-sehh bl-Att Nru. X ta' l-2009, in kwantu jolqtu l-proprjeta' tar-rikorrenti fuq imsemmija, jiksru l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u huma konsegwentement nulli u/jew bla effett u/jew inapplikabbli ghar-rigward tal-proprjeta' tar-rikorrenti fuq imsemmija;

iii. Taghti ghalhekk dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikrorenti hekk kif garantiti taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, fost affarijiet ohra, billi (1) tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond bin-numru tnejn u sebghin (72) fi Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar lis-socjeta' intimata u huma ghalhekk intitolati jirriprendu l-pussess tal-fond taghhom, u (ii) tikkumpensa lir-rikorrenti billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens u danni lir-rikorrent ghaz-zmien kollu li matulu kienu qed jinkisru d-drittijiet fondamentali taghhom minhabba l-fatti suesposti; u dana taht il-provvedimenti kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Permezz ta' twegiba, prezentata fit-22 ta' Marzu 2013, l-Avukat Generali wiegeb:-

1. Illi preliminarjament jinhass xieraq li ladarba r-rikorrenti qeghdin jilmentaw li gew imkasbra fil-jedd ta' gidhom huma ghandhom qabel xejn juru s-sehem u l-interess li kull wiehed minnhom ghandu fil-fond numru 52, fi Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar. Fl-istess waqt, huwa importanti wkoll li tigi indikata d-data ezatta ta' meta huma saru sidien ta' dan il-post ghaliex huwa naturali li l-ilment konvenzjonali taghhom jista' jigi meqjus biss mid-data ta' meta l-post inkwistjoni gie jifforma parti mill-patrimonju taghhom u mhux minn qabel[1]*;*

*2. Illi kif mistqarr mir-rikorrenti stess fir-rikors konvenzjonali taghhom, ir-relazzjoni taghhom mal-ghaqda muzikali ta' Maria Mater Gratiae hija regolata b'kuntratt ta' kera. Ifisser dan li hawnhekk m'ghandiex kaz ta' tehid jew deprivazzjoni ta' proprjeta' min-naha tal-Istat kif imsemmi fl-ewwel parti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** billi r-relazzjoni ta' kera kienet imnissla mir-rieda hielsa tal-partijiet involuti;*

*3. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra d-dispozizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** u l-emendi l-godda mdahhla bl-**Att X tal-2009** li huma mahsuba biex jipprotegu certu kirjiet partikolari, tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtierga ghal harsien tal-interess generali;*

[1] Fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-Avukat Generali ddikjara li dwar it-titolu tar-rikorrenti "*... jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tad-dar bin-numru 52, Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar u ghalhekk huwa m'ghandu l-ebda problema fuq din il-kwistjoni."* (fol. 424).

*4. Illi f'dan il-kaz l-indhil tal-Istat fl-uzu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-mizura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali ghaliex it-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera favur kazini tal-banda tohrog mil-ligi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors taghhom. Apparti minn hekk, l-iskop ta' din il-ligi ghandha ghan legittimu ghaliex iz-zamma u l-harsien ta' kazini tal-banda huwa fl-interess generali ghaliex dawn jghinu jseddqu l-identita' socjali, kulturali u folkloristika gewwa pajjizna, barra li anke jassistu fl-izvilupp tat-talent muzikali b'mod gratwit;*

*5. Illi ghalhekk galadarba huwa fl-interess generali li jkollna kazini tal-banda mxerrda mal-irhula u l-ibliet Maltin, ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi li l-kirjiet taghhom ghandhom jibqghu jiddeggu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-kazin ikunu qeghdin jirrispettaw il-kundizzjonijiet tal-kirja originali u d-dispozizzjonijiet pertinent fil-ligi. Ghalhekk safejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kirja favur l-ghaqda Maria Mater Gratiae m'ghandhiex tibqa' tigi mgedda, tali talba m'hijiex wahda misthoqqa ghaliex huwa fl-interess generali li kazini tal-banda jibqghu jahdmu u jaghmlu l-gid f'pajjizna – ara ghal dak li jiswa s-sentenza **Josephine Mary Vella vs. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fil-25 ta' Mejju 2012, fejn il-Qorti Kostituzzjonali hassret sentenza precedent li kienet ordnat l-izgumbrament tal-ghaqda muzikali ta' San'Anard f'Hal Kirkop;*

6. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment marbut mal-capping tal-kera, jissokta jinghad li l-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-kazin kien originarjament impost x'aktar mill-awturi tar-rikorrenti bi qbil mal-ghaqda muzikali. Ghalhekk ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

*7. Illi barra minn hekk, ghallinqas mill-atti sa issa prezentati, ma jidhirx li r-rikorrenti jew l-awturi taghhom qabel din il-kawza, kienu kkontestaw l-ammont tal-kera b'xi ittra ufficjali jew b'xi protest gudizzjarju. Jidher ukoll li huma lanqas biss talbu zieda ghal kera quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera skont id-dispozizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta**. Ifisser dan kollu ghall-esponent li sad-data li r-rikorrenti fethu dawn il-proceduri huma ma kienux imdejqin bl-ammont tal-kera tal-kazin jew inkella akkwiexxew ghal din is-sitwazzjoni;*

8. Illi naturalment jekk kien hemm xi zmien li r-rikorrenti ma rcevewx il-kera minghand l-ghaqda muzikali intimata huma kellhom kull jedd skont il-ligi ordinarja biex jitolbu r-ripreza tal-fond minghand il-Bord Li Jirregola l-Kera;

9. Illi ulterjorment dwar l-ammont ta' kera li bhalissa jorbot il-kazin tal-banda ghalhekk jista' jkun li dan ma jirriflettix il-valur attwali tieghu fuq is-suq, wiehed ma jridux jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Fuq kollox imbaghad, ladarba l-post inkera biex jintuza bhala kazin tal-banda huwa logiku li l-valur attwali tieghu ghandu jibqa' jitqies bhala kazin ta' din l-ghamla, b'dana li r-rikorrenti ma jistghux jispekulaw il-valur tal-kera daqslikieku l-fond kien qieghed jintuza ghal skopijiet kummercjali;

*10. Illi taht dan il-kuntest l-esponent ma jaqbilx mar-rikorrenti li l-legislatur ma ghamilx bidliet fil-konfront tal-kazini tal-banda. Ghalkemm huwa minnu li fl-**Att X tal-2009** l-legislatur ma riedx li l-kazini tal-banda jigu trattati u regolati bhala kirjiet kummercjali, min-naha l-ohra pero' m'huwiex veru li l-legislatur ma riedx jirregola wkoll il-pozizzjoni tal-kazini. Tant hu hekk, li **fl-artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** introdott bis-sahha tal-**Att X tal-2009**, il-legislatur ta l-fakolta' lill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni li jista' johrog regolamenti minn zmien ghal zmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' kazini sabiex jinstab bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku;*

11. Illi f'dan is-sens l-esponenti jissottomettu li m'huwiex ghal din l-Onorabbli Qorti li tiffissa kemm ghandu jkun il-valur lokatizju tal-fond tal-kazin tal-banda, ghaliex dan huwa merfugh ghad-decizjoni tal-fergha legislattiva tal-Istat;

*12. Illi ghalhekk minn dan kollu jsegwi li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar il-kwantum tal-kera ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u kwindi kull talba ghal kumpens maghmula mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;*

13. Illi bla hsara ghal permess, jekk kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti thoss li ma nzammx bilanc xieraq bejn l-interferenza mgarrba mis-sidien u l-ammont tal-kera percepita, l-esponenti jissottomettu li l-ghaqda muzikali intimata ghandha wkoll iggorr parti mir-responsabbilita'.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Permezz ta' twegiba prezentata fl-24 ta' April 2013, is-socjeta' Filarmonika Maria Mater Gratiae wiegbet:-

1. Illi huwa minnu illi s-socjeta' intimata tiddetjeni l-fond de quo bil-kera kif allegat fir-rikors promotorju;

2. Illi l-ammont ta' kera dovut hu dak li qed jithallas illum skond il-ligi vigenti, waqt illi kwantu ghar-ripreza tal-fond, dan ukoll huwa kontrollat mil-ligijiet vigenti;

3. Illi t-talbiet tar-rikors promotur ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fid-dritt;

4. Stante li din hija materja ta' indole kostituzzjonali, l-eccipjenti jaghmlu taghhom kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenut l-iehor nomine.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet.

<u>Kwistjoni</u>.

Il-kawza hi dwar il-fond 72, Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar li bi skrittura tal-1 ta' Novembru 1926 kien inghata b'kera lill-intimata Socjeta Filarmonika Maria Mater Gratiae, b'kera ta' £25 fis-sena ghall-perjodu ta' erba' snin. Eventwalment il-kera saret €279.52 kull sena. Minn Ottubru 1986 sidien il-kera ma baqghux jircievu l-kera. Skond l-Artikolu 2, id-definizzjoni ta' *"hanut"* tinkludi fond mikri bhala **kazin**[2]. Dan wara emenda ntrodotta bl-Att V tal-1955 li tat protezzjoni lill-kazini. Bejn il-kontendenti m'hemmx kontestazzjoni li l-fond hu kazin.

Ir-rikorrenti, li huma s-sidien tal-fond, jilmentaw li kif inhi l-ligi:

1. Il-kirja tibqa' tiggedded b'mod indefinit, fis-sens li sidien il-kera ma jistghux jitolbu li jiehdu lura l-pussess tal-fond jekk mhux ghar-ragunijiet kontemplati fil-Kap. 69;
2. Il-kera ma tistax tigi awmentata jekk mhux bil-mod li jinghad fl-Artikolu 4 tal-istess ligi.

Ghalhekk, sidien il-fond ipproponew din il-kawza kostituzzjonali u talbu li l-qorti tiddikjara li hemm ksur tad-dritt fundamentali taghhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) u sabiex taghti r-rimedji.

---

[2] Emenda ntrodotta bl-Att Numru V tal-1955.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

1. Bl-att X tas-sena 2009 saru emendi fil-Kodici Civili fir-rigward tal-istitut ta' Lokazzjoni. Madankollu l-kazini baqghu regolati mil-ligi kif kienet qabel l-emendi (Artikolu 1513J tal-Kodici Civili[3]). L-intimata hi ghaqda muzikali.

2. Waqt il-gbir tal-provi kien inhatar perit tekniku sabiex jaghmel stima tal-fond u tal-valur lokatizju. Fl-ewwel rapport[4] il-fond gie stmat li fis-sena 2013 kellu valur ta' €885,000 u valur lokatizju ta' €26,550 (fol. 138). Fir-rapport addizzjonali (fol. 385A) giet konfermata l-istima tal-valur tal-fond li nghata fl-ewwel rapport filwaqt li l-valur lokatizju ghas-sena 2013 hu €28,763. Qalu sew ir-rikorrenti li l-kera attwali hi inqas minn 1% tal-valur lokatizju tal-fond.

3. Mill-provi rrizulta li l-fond oggett tal-kawza hu bini antik ta' karattru, fi triq principali f'Haz-Zabbar passi 'l boghod mill-knisja tal-parrocca. Is-sular ta' isfel fih kejl superficjali ta' 670 metri kwadri filwaqt li s-sular ta' fuq (inkluz il-bjut u bitha) fih kejl superficjali ta' 700 metri kwadri.

4. Bejn ir-rikorrenti u l-Gvern m'hemmx qbil dwar jekk qabel l-Att V tal-1955, kazini kellhomx protezzjoni taht il-Kap. 69. Il-Gvern isostni li qabel l-Att V tal-1955, kazini kienu nkluzi fit-tifsira ta' fond. Skond l-Artikolu 2 tal-Kap. 69, il-kelma fond tfisser *"bini"*, u ghalhekk tinkludi kazin. F'dik il-ligi m'hemmx provvediment li espressament jghid li tapplika biss ghad-djar ta' abitazzjoni u hwienet. Fil-fatt l-ghan tal-ligi kien *"Biex thassar u taghmel issehh mill-gdid b'emendi l-ligi li tirregola l-**Kera ta' Bini**".* Il-qorti taqbel mat-tezi tal-Gvern. Bl-Att V tal-1955 il-kelma kazin giet inkluza fit-tifsira ta' hanut. Dan wassal ghal sitwazzjoni fejn per ezempju sid il-kera ma setax jitlob lura r-ripreza tal-fond ghall-uzu personali tieghu (ara Artikolu 9(b) tal-Kap. 69). Ir-rikorrenti ghamlu riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell:

   i. tas-7 ta' Frar 1949 fl-ismijiet **Giuseppe Zammit vs Giuseppe Attard nomine et**. F'dik il-kawza sidien il-kera kienu pproponew proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu l-permess ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mikri bhala kazin, minhabba li qalu li ghandhom bzonnu ghall-uzu personali. Il-qorti ma qalitx li l-provvedimenti tal-Kap. 69 (dak iz-zmien Kap. 109) ma japplikawx, izda qalet li 'l fatt li kazin ghandu bar ma kienx jikkwalifikah bhala hanut. Fil-meritu kkunsidrat il-bzonn ta' sid il-kera, u qalet li *"…mhux suitably accommodated; u l-fatt li sofra dan l-istat ghal snin diversi mhux vwoldiri li ma ghandux jara kif johrog minnu u jimmiljora dik is-sitwazzjoni prekarja tieghu."* Hu ghalhekk evidenti li dik il-qorti kienet tal-fehma li l-provvedimenti tal-Kap. 69 kienu japplikaw ukoll ghall-kazin.

[3] *"Fil-kazijiet l-ohra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Gunju, 1995 ghandha tibqa' tghodd il-ligi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995."*
[4] Perit Alan Saliba.

ii. Tat-8 ta' Jannar 1965 fl-ismijiet **Clementina Galea vs Giovanni Galea**, fejn osservat: *"Mir-rapport ufficcjali tad-Debates tal-Assemblea Legislattiva meta kienet qieghda tigi diskussa l-ligi originali u meta kien qieghed jigi diskuss l-Att numru V tal-1955, jidher li l-ligi tikkontempla wkoll 'il luogo di deposito di merci' u l-emenda fuq inferita saret biex tipprotegi l-kazini ghal dak li hu security of tenure billi ma kinitx haga sewwa li l-proprjetarju jitfa kazin 'il barra."* Pero' dak li jinghad waqt dibattitu parlamentari m'huwiex bilfors il-posizzjoni korretta legali.

Il-qorti zzid li meta gie promulgat il-Kap. 69 permezz tal-Ordinanza XXI tal-1931, fil-parti Definitions (Artikolu 2), jinghad: *"the expression premises means **<u>any urban immovable property</u>**."* Kliem li fil-fehma tal-qorti jikkonferma li l-kirja ta' kazin kienet regolata mill-istess ligi.

5. Minkejja din il-konsiderazzjoni jibqa' 'l fatt li meta saret il-kirja fl-1926, Kap. 69 ma kienx jezisti. Il-Gvern ghamel riferenza ghall-Att numru I tal-1925 bhala argument li meta kienet saret il-kirja, l-inkwilin kien diga' jgawdu minn protezzjoni. Pero' dak l-Art kien intiz biex jaghmel biss, *"special **temporary provisions** respecting rent and the conditions in reletting immovable urban property."* . Att li kien japplika *"to any letting of immovable urban property, and **shall hold good until the 31st December 1927.**"* B'dik il-ligi l-inkwilin kien inghata certu protezzjoni (ara Artikolu 4), izda dan kien ghal zmien definit. Imbaghad permezz tal-Att XXIII tal-1929 (*The Urban Rent Regulation Act*)[5] fil-kaz ta' kiri ta' bini, l-inkwilin kompla jinghata iktar protezzjoni[6], izda l-Artikolu 3 kien jipprovdi li *"This Act shall continue **in force until the 31st day of December 1933**"*. Eventwalment, dahlet fis-sehh l-Ordinanza XXI tal-1931 (Kap. 69) li rrevokat l-Att XXIII tal-1929. F'Artikolu 3 ta' dik l-Ordinanza wkoll kien jinghad li kellha tibqa' fis-sehh sal-31 ta' Dicembru 1933, pero' eventwalment il-kontroll ma baqax wiehed temporanju izda sar indefinit. Ghalhekk kien **<u>biss</u>** wara li saret il-kirja li t-tigdid tal-kirja u l-mod kif tigi awmentata l-kera gew imposti mil-ligi ghal zmien indefinit. Dan irrispettivament ta x'kienet il-volonta tas-sid. Ghalhekk il-kaz in ezami m'huwiex bhal kawza **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015. Ladarba l-protezzjoni ndefinita lill-inkwilin giet introdotta fi zmien meta l-kirja kienet diga' tezisti favur l-ghaqda muzikali intimata, il-Gvern m'ghandux ragun jargumenta li, *"ir-rikorrenti*

---

[5] Fil-bidu tal-Att jinghad: *"Whereas it is expedient to check the inequitable increase of rent in the renewal of leases to tenants and to protect tenants from the imposition of onerous conditions and also to grant relief to tenants to whom, within the period fixed in this Act, rent has been unduly increased or onerous conditions imposed and to give reasonable security of tenure."*

[6] Artikolu 4 kienet tipprovdi: *"It shall not be lawful for the lessor to refuse the renewal of a lease at the expiration of the period of tenancy (whether such period be conventional, legal or customary or consequential on the provisions of this Act) or to raise the rent or impose new conditions for the renewal of the tenancy, without the permission of the Board hereinafter referred to."*

ghazlu volontarjament li jassoggettaw ruhhom ghad-disposizzjonijiet tal-ligi specjali tal-kera." Zgur li fiz-zmien li l-fond inghata b'kera, sid il-kera ma setax jipprevedi li ser tidhol ligi li ghal zmien indefinit tirrestringi l-awment tal-kera u li l-inkwilin jibqa' jgawdi l-kirja.

6. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*
>
> *Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni"*.

Provvediment li fih tlett principji:-

i. Kulhadd ghandu jirrispetta d-dritt ta' proprjeta ta' haddiehor;
ii. Il-privazzjoni tal-proprjeta ghandha ssir taht kundizzjonijiet ben definiti;
iii. L-Istat ghandu l-awtorita li jirregola l-uzu tal-beni in konformita mal-interessi generali.

7. Fis-sentenza **Anthony Aquilina vs Malta** (3851/12) tal-11 ta' Dicembru 2014, il-Qorti Ewropea qalet li:

> *"54. The Court has previously held that rent control-schemes and restrictions of an applicant's right to terminate a tenant's lease **constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1**. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see, inter alia, Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014 and Amato Gauci, cited above, § 52)".*

Il-qorti ma taqbilx mal-Gvern li f'dan il-kaz ma kienx hemm interferenza tal-Istat dwar il-kera pagabbli. L-awment tal-kera hu regolat mil-ligi, u r-rikorrenti m'ghandhomx diskrezzjoni. L-inkwilin irid jitlob permess tal-Bord sabiex jawmenta l-kera, u skond l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 il-Bord jaghti l-permess *"(b) jekk il-kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill-kera gust (stabbilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914."* L-istess ragunament japplika sabiex sid il-kera jerga' jiehu lura l-pussess ta' hwejgu.

8. Ghalkemm l-Istat ghandu l-jedd li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta ghall-interess generali, dan irid isir bl-infurzar ta' ligijiet.

9. Il-kontroll fl-uzu tal-proprjeta irid ikun ghall-interess generali:

> *"56. Furthermore, a measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be* ***"in accordance with the general interest"****. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive."*[7]

Fis-sentenza **Josephine Mary Vella vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali** tal-25 ta' Mejju 2012, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *"17. F'dan il-kaz ir-rekwizzjoni harget fl-interess pubbliku (ara fol. 95) u l-iskop kien biex il-proprjeta` tintuza mill-intimat Kazin San Leonardo. L****-interess pubbliku jinkludi kull aspett tal-hajja socjali tal-pajjiz u fond ikun qed jintuza fl-interess pubbliku jekk jintuza ghal skopijiet kulturali. Fir-rigward tal-espressjoni "interess generali" il-Qorti ta' Strasbourg taccetta li "it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation"*** *(see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 49, ECHR 1999-V, and, Broniowski, § 149; Ghigo v Malta 28/2/2005).*
>
> *18. F'dan il-kaz ma jistax jinghad li l-interess kien merament privat billi l-interess ghandu applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini. "Skop socjali jew kulturali jolqot firxa differenti ta' nies, anke jekk ikun hemm persuni li ma jinteressawx ruhhom f'attivitajiet ta' din ix-xorta". Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ordni ta' rekwizzjoni harget fl-interess pubbliku billi l-ghan ahhari tal-Kazin hu wiehed socjali u kulturali li jseddaq l-identita` generali tal-lokalita` u jizviluppa t-talent muzikali fil-lokal, u dan indipendentement mill-fatt li dan is-servizz qed jinghata mill-privat u mhux mill-Gvern."*

10. L-intimata hi ghaqda muzikali. Ronald Mizzi, segretarju generali, spjega[8] kif fl-ghaqda jsiru wirjiet, jinghataw lezzjonijiet tal-muzika b'xejn mill-eta ta' tmien snin, isiru attivitajiet ghaz-zaghzagh, involuti fl-gharmar ghall-festa, jorganizzaw attivitajiet socjali li jsiru fil-bini tal-kazin. Zied li dak kollu li jaghmlu l-membri jsir b'mod volontarju. L-ghaqda ghandha l-banda li darba fil-gimgha tiltaqa' fil-kazin. Il-banda tippartecipa fil-festa ta' Haz-Zabbar u festi f'irhula ohra. Darba fis-sena jorganizzaw ukoll kuncert fil-kazin, u matul is-sena jaghmlu kuncerti ohra f'bini iehor f'Haz-Zabbar li m'huwiex tas-socjeta intimata. Il-qorti hi tal-fehma li wara l-protezzjoni li taghti l-ligi hemm skop socjali u kulturali. Il-fatt li fis-sena 2004 is-socjeta intimata xtrat fond iehor fl-istess post, ma jfissirx li l-interess pubbliku ma jezistix. F'dan ir-rigward wiehed irid jiddetermina l-ghan wara l-protezzjoni li l-ligi taghti lill-inkwilin u mhux il-kaz partikolari.

---

[7] Anthony Aquilina v Malta.
[8] Seduta tal-10 ta' Ottubru, 2014.

11. Pero' l-interess generali m'huwiex bizzejjed, in kwantu fil-mizuri li jaddotta Gvern biex jaghti tali protezzjoni xorta hemm bzonn ta' bilanc xieraq bejn l-interess generali tal-komunita' u l-jedd tar-rikorrenti ghat-tgawdija ta' hwejjighom. Fil-kawza **Hutten-Czapska v Poland** (19 ta' Gunju, 2006), il-Qorti Ewropea qalet:

> *"The Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principle of the protection of property rights under the Convention.*
>
> *It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords interest in deriving profit should be balanced against the other intersts at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgment…."*

Fis-sentenza **Anthony Aquilina vs Malta**, l-istess qorti qalet:

> *"58. **Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality**. As the Court has repeatedly stated, **a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights**, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. **The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden** (see Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, §§ 69-74 Series A no. 52, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII)."*

12. Il-qorti trid ghalhekk tiddetermina jekk bl-interfenza tal-Istat, is-sidien gewx kostretti li jbatu minn piz sproporzjonat u eccessiv. Il-qorti trid tezamina l-interessi varji.

13. Ir-ripreza tal-fond tista' tintalab biss f'kaz ta' morozita tal-kera, jekk issir hafna hsara fil-fond, jekk ma jitweqqux l-obbligazzjonijiet tal-kirja, jekk il-fond jintuza ghal skop differenti mill-iskop li ghalih inghata b'kera, jew f'kaz ta' sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja. Il-qorti tikkunsidra:

    i. B'sehh mill-1995 il-kirjiet gew liberalizzati. Minn dak iz-zmien diga' ghaddew iktar minn 20 sena. Madankollu l-kirja ta' kazin ghadha sal-lum regolata b'ligi li fil-kaz tal-intimata ilha tatiha protezzjoni ghal ghexieren ta' snin.
    ii. Fil-kaz tar-rikorrenti hemm stat ta' incertezza meta ser jiehdu lura l-pussess tal-fond. Dan ghalkemm is-socjeta intimata ilha tgawdi l-fond ghallinqas zgur ghal 90 sena. Min-naha l-ohra f'kirjiet kontrollati ta'

hwienet, hu maghruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028 (emenda ntrodotta bl-Att X tal-2009). Filwaqt li kazin hu nkluz fid-definizjoni ta' hanut, pero' ghalih din id-disposizzjoni ma tapplikax ghalih.

iii. F'Malta, il-valur tal-proprjeta sploda. L-istess gara fis-suq tal-kiri.

iv. Ghalkemm fl-irhula l-kazini tal-banda ghad ghandhom rwol fil-qasam tal-muzika u wkoll dak socjali, jibqa' l-fatt li llum il-gurnata hafna zaghazagh ghandhom interessi u delizzji ohra. Min-naha l-ohra wiehed jista' jistaqsi wkoll xi htiega hemm li kazin tal-banda fl-lokalita' li fiha mhux iktar minn 15,000 resident, ikollu dak il-kobor ta' bini minn fejn imexxi l-ghaqda muzikali? Dan meta jirrizulta wkoll li s-socjeta intimata ghandha sala fejn torganizza attivitajiet (ara deposizzjoni ta' Ronald Mizzi[9]) u bini iehor.

v. Il-Gvern li jidher li jqies li l-kazini tal-banda huma tant importanti fl-aspett socjali u kulturali tal-villaggi Maltin, kieku jrid ghandu mezzi biex ighinhom kif wara kollox ighin lill-klabbs tal-isport u ghaqdiet ohra.

vi. Irrizulta li fis-sena 2004 l-intimata xtrat il-fond 56 u 58, Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar, li fi kliem Ronald Mizzi[10] *"bejn wiehed u iehor dal-post fih l-istess daqs bhal kazin."*[11] ghalkemm qal ukoll li ma fihx il-bitha li hemm fil-fond oggett tal-kawza. Bini li jidher fir-ritratti a fol. 231, li wkoll jinsab ftit passi 'l boghod mill-knisja. Bini li mid-daqqa t'ghajn mill-faccata altru milli ghandu jkun bizzejjed biex jaqdi l-esigenzi ta' ghaqda muzikali. Ghalkemm hemm bzonn li fil-bini jsir xoghol ta' restawr[12], dik hi xi haga li trid tiehu hsiebha l-intimata. Kieku ma kellhiex il-mezzi finanzjarji biex tirrangah ma kinitx tixtri l-fond. Madankollu ghal-ligi kif inhi llum, din ic-cirkostanza hi rrilevanti. Sahansitra mill-website tas-socjeta intimata hemm dikjarat li l-ghan wara x-xiri ta' dan il-fond, maghruf bhala l-Ghassa l-Antika, kien biex jintuza ghal skopijiet kummercjali (ara Dok. PC1 mehmuz mal-affidavit ta' Dr Paul Cachia). Hu ovvju li l-intimata qeghda komda ferma tokkupa l-bini tar-rikorrenti u thallas kera 'ridikola'.

14. L-awment tal-kera taht l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 m'huwiex possibbli fil-kaz in ezami gialadarba l-kera hi ta' €279.52 fis-sena. Il-Gvern argumenta li bid-dhul fis-sehh tar-Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Kazini (Legislazzjoni Sussidjarja 16.13), il-kera mhux ser tibqa' stagnata. Skond regolament 2(2):

> *"Il-kera mill-ewwel pagament ta' kera dovuta mill-1 ta' Jannar 2017, ghandha* ***tkun b'rata fissa annwali ta' 5% mizjuda fuq il-kera pagabbli ghas-sena 2016****.*

---

[9] Ix-xhud qal: *"Fejn fl-accounts tal-2011 hemm MMG Hall din hi sala li qieghda f'post differenti mill-kazin. Hija proprjeta tal-kazin u fiha jigu organizzati l-parties. Parties tal-confirmation ezempju, precett."* (fol. 126).

[10] Segretarju tas-socjeta intimata.

[11] Seduta tal-24 ta' Ottubru, 2013 (fol. 127).

[12] Ara dokumenti mehmuza man-nota prezentata fl-20 ta' Jannar 2015.

Sussegwentement, il-kera tibqa' tizdied bir-rata ta' 5% fis-sena sal-31 ta' Dicembru 2023 u wara dan il-perjodu l-kera tibqa' tizdied kull sena skond l-Indici tal-Inflazzjoni."

Awment ta' 5% fis-sena, meta tqies il-kera baxxa, m'huwiex bizzejjed meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju tal-perit addizzjonali u wkoll meta tikkunsidra l-kobor ta' binja oggett tal-kirja. Il-problema hi li l-awment hu bazat fuq il-kera attwali. Ghaldaqstant, peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex johloq bilanc bejn id-drittijet ta' sidien il-kera u tal-interess generali.

Regolament 3 tal-istess ligi sussidjarja jipprovdi li fejn fil-fond issir xi attivita ekonomika, b'sehh mill-1 ta' Jannar 2015 *"… l-inkwilin tal-fond ghandu jhallas ukoll lill-persuna li hi intitolata li tircievi l-kera, ammont ekwivalenti ghal 5% fuq id-dhul annwali derivat minn kull attivita' ekonomika mwettqa fil-proprjeta mikrija lill-kazin, u ghandu jigi eskluz id-dhul derivat minn attivitajiet ta' gbir ta' fondi jew attivitajiet filantropici organizzati u amministrati mill-kazin innifsu."* Dan il-hlas irid isir kull sena li jkun hemm l-attivita ekonomika ghaddejja fil-kazin. Ghal finijiet ta' dan ir-regolament, attivita ekonomika tfisser kull dhul, *"… li jsir direttament jew indirettament u li jigi generat mill-bar u, jew ristorant u minn kull kirja, sullokazzjoni, twellija jew ftehim ta' gestjoni dwar l-istess fond li jkun mikri bhala kazin jew parti minnu."* Mill-provi rrizulta li fil-fond hemm bar gestit minn terzi. Skont l-*accounts* li pprezentat is-socjeta konvenuta fil-perjodu:

i. L-1 ta' Ottubru 2009 sat-30 ta' Settembru 2011 kellha dhul €22,192.35 mill-bar.
ii. L-1 ta' Ottubru 2010 sat-30 ta' Settembru 2011 kellha dhul ta' €19,489 mill-bar.
iii. L-1 ta' Ottubru 2011 sat-30 ta' Settembru 202 kellha dhul ta' €21,795 mill-bar.

Dan ifisser dhul iehor ta mhux iktar minn €1,200 fis-sena. Dan qieghed jittiehed biss bhala ezempju biex il-qorti tikkunsidra xi dhul iehor is-sidien jistghu jistennew mill-kirja tal-fond. Cifra li hi ferm 'il boghod mill-istima tal-valur lokatizju.

Il-qorti taqbel mar-rikorrenti li zgur li fil-kaz taghhom, l-awment tal-kera u dhul iehor li huma ntitolati ghalih skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.13 (Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini) huma mizeri meta paragunat mal-valur lokatizju tal-fond u l-potenzjal tieghu. Kera u hlas li ma jikkumpensawx lis-sid b'mod adegwat ghal fatt li ghal ghexieren ta' snin ilu jigi mcahhad milli jgawdi hwejgu bil-mod li jqies li hu l-ahjar ghalih. Ghalhekk ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Kazini ma joholqu l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tas-sidien u anzi jkomplu jikkalpestaw id-dritt tas-sid.

15. Wara li l-qorti ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet, minghajr ebda ezitazzjoni tikkonkludi li l-ligijiet vigenti jimponu fuq ir-rikorrenti piz sproporzjonat u eccessiv. Ghalhekk l-Istat naqas milli jibbilancja l-interess generali ma' dawk tal-privat li ghandu dritt li jgawdi l-proprjeta tieghu u jiggenera l-qliegh minnha[13].

16. Ghal dak li hu rimedju, ladarba l-provvedimenti tal-ligi jiksru d-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta kif protett fl-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, id-disposizzjonijiet rilevanti li jiggarantixxu *security of tenure* lill-inkwilin ghal zmien indefenit u wkoll kontroll fuq l-awment tal-kera, m'ghandhomx jigu applikati. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud vs l-Avukat Generali** deciza fil-31 ta' Jannar 2014. L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

> *"Fejn ikun hemm ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****".*

Ghalhekk, is-socjeta intimata ma tistax tkompli tgawdi mill-protezzjoni li jakkorda l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 u tad-disposizzjonijiet l-ohra rilevanti (inkluz l-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili). Dan ifisser li in vista li d-disposizzjonijiet tal-ligi jikser id-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ir-rikorrenti ghandhom jedd jirrifjutaw li jgeddu l-kirja. Dan ifisser li s-socjeta intimata m'ghandhiex dritt tkompli tokkupa l-fond. Jekk il-qorti tiddeciedi mod iehor, ikun ifisser li tkun qeghda tiddeciedi kontra dak li jipprovdi espressament l-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319 u ser tkun qeghda tippermetti li d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ikompli jinkiser.

17. Hemm ukoll il-kwistjoni tal-kumpens. Ir-rikorrenti ilhom mis-sena 1986 ma jaccettaw il-kera, igifieri 30 sena. Huma jippretendu hlas ta' danni mis-sena 1987, cjoe' is-sena li fiha dahal fis-sehh l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Fis-sentenza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (1046/12) il-Qorti Ewropea qalet:

> *"The Court is of the view that the applicants should be awarded just satisfaction based on a reasonable amount of rent which would have provided them with more than a minimal profit (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). In assessing the pecuniary damage sustained by them, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property*

---

[13] Fis-sentenza **Apap Bologna vs Malta** tat-30 ta' Awissu 2016, il-Qorti Ewropea baghtet messagg car lill-awtoritajiet meta qalet, *"...the Court makes reference to its call for general measures, under Article 46 of the Convention, to be applied by the Maltese State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in such cases (see Edwards (just satisfaction), cited above, §§ 30-34) and encourages the Government to pursue such a measure speedily and with due diligence under the supervision of the Committee of Ministers."*

market during the relevant period. The Court notes that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Jahn and Others v. Germany [GC], nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, § 94, ECHR 2005-VI, and Amato Gauci, cited above, § 77). Nonetheless, the Court bears in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (see Fleri Soler (just satisfaction) cited above, § 18). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (compare also Amato Gauci, cited above, § 77, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008)."

M'hemm xejn fil-ligi li ma jippermettix li din il-qorti tordna l-hlas ta' danni pekunjarji bhala wiehed mir-rimedji. Din ma tkunx l-ewwel darba li sehh (ara per ezempju sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar** tat-18 ta' Frar 2016 li kkonfermat il-kumpens li llikwidat din il-qorti). Jekk il-qorti kellha tikkonkludi mod iehor ikun ifisser li sidien il-kera ser ikollhom jipproponu kawza ohra. Pass li jkun ifisser iktar proceduri bla bzonn u iktar frustrazzjoni. Wara kollox mil-ligi hu evidenti li f'proceduri ta' din ix-xorta l-qorti ghandha diskrezzjoni assoluta ta x'tip ta' rimedju taghti. F'dan ir-rigward issir riferenza ghal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentena **Apap Bologna vs Malta**:

"84. The Court observes that the wording of the law is clear. Under the Constitution, in order to redress human rights violations which are protected by the provisions of the Constitution, a court of constitutional jurisdiction "may make such orders, issue such writs and give such directions as it may consider appropriate for the purpose of enforcing, or securing the enforcement of, any of the provisions ..." (see relevant domestic law, paragraph 28 above). The same wording is used in the European Convention Act, in connection with human rights protected by the Convention. The right to property, at issue in the present case, is covered by both texts. The Court further observes that the Government have emphasised in their observations (see, for example, paragraph 72 above) that there were no limits to the powers of the courts of constitutional jurisdiction to grant redress, and that they could also, if necessary, release property and evict a tenant."

Il-qorti wara li qieset:

i. L-istima tal-valur lokatizju fir-rapport addizzjonali[14];
ii. Il-fatt li r-rikorrenti hallew snin twal jghaddu qabel ma pproponew il-proceduri;
iii. Il-fatt li l-qorti kkonkludiet li f'dan il-kaz hemm l-interess pubbliku. Ladarba hemm ghan legittimu wara r-restrizzjoni, il-kumpens ma jkunx shih. Madankollu f'dan il-kaz l-interess pubbliku m'huwiex dak li jindirizza

[14] Valur lokatizju ghas-sena 1987-€4,272; 1992-€7,096; 1997-€10,775; 2002-€14,270; 2007-€26,323; €2012-€28,763; u 2013-€28,763 (fol. 385D). **Il-valur lokatizju fil-perjodu bejn l-1987 u 2013 hu €371,2012.** Ma ngiebet l-ebda prova teknika li tista' tikkonvinci lill-qorti biex tiskarta l-istima tal-periti addizzjonali.

persuni li m'ghandhomx dar fejn ighixu, u f'kull kaz illum il-gurnata l-inkwilina ghandha proprjeta taghha li tista' taghmel uzu minnhom, qeghda tillikwida s-somma ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000) bhala kumpens pekunjarju li ghandu jithallas mill-Gvern lir-rikorrenti u ghaxart elef ewro (€10,000) bhala kumpens ghal dannu mhux pekunjarju.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tiddikjara li l-Artikoli 3, 4 u 9 tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid ta' Kera ta' Bini (Kap. 69), l-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili u r-regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Kazini (Legislazzjoni Sussidjarja 16.13), jiksru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk huma bla effett.**
2. **Konsegwentement tiddikjara li fil-prezent ir-rikorrenti ghandhom kull jedd li jirrifjutaw li jgeddu l-kirja lis-socjeta intimata.**
3. **Gialadarba r-rikorrenti ma baqghux jaccettaw il-kirja u meqjus dak li gie deciz, tiddikjara li s-socjeta intimata m'ghandhiex iktar jedd li tibqa' tinvoka l-ligijiet imsemmija sabiex tkompli tokkupa l-fond numru tnejn u sebghin (72) Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar. Fic-cirkostanzi, tiffissa sal-ahhar ta' Marzu 2017 sabiex is-socjeta intimata tizgombra mill-fond.**
4. **Tillikwida kumpens fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000) f'danni pekunjarji u ghaxart elef ewro (€10,000) f'danni mhux pekunjarji. Tikkundanna lill-Avukat Generali sabiex ihallas din is-somma lir-rikorrenti. Bl-imghax ta' 8% mil-lum.**

Spejjez, inkluzi dawk tal-perizji, a karigu tal-intimati.

Anthony Ellul.