FIL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru, 2021

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 247/2019ISB

Anthony Zammit (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 970347(M)), Mary Louise Zammit (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru: 686251(M)), Carmen Muscat (detentrici tal-passaport Malti bin-numru 1152381), Noel Galea (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 503068(M)), Carmel Galea (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 107067(M)); Gioele Galea (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 492765(M)) u Vincenza Zammit (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru: 0068339(M))

Vs

L-Avukat Generali u b'digriet tad-9 ta' Marzu 2020 l-isem tal-"Avukat Generali" gie sostitwit bl-isem tal-"Avukat tal-Istat" u Godwin Bugeja

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** promotur ta' **Anthony Zammit** (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 970347(M)), **Mary Louise Zammit** (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru: 686251(M)), **Carmen Muscat** (detentrici tal-passaport Malti bin-numru 1152381), **Noel Galea (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 503068(M)), Carmel Galea** (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 107067(M)); **Gioele Galea** (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 492765(M)) u **Vincenza Zammit** (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru: 0068339(M)), pprezentat fis-23 ta' Dicembru 2019 bid-dokumenti annessi mieghu (fol 1 et seq):

Illi l-esponenti huma proprjetarji u l-esponenti Vincenza Zammit hija wkoll użufruttwarja tal-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà illi ippervjena lilhom mill-eredità ta' Carmelo Zammit permezz ta' l-aħħar testment tiegħu ta' nhar l-14 ta' Marzu, 1994 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument AZ1", liema fond ġie dikjarat permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' nhar il-11 ta' Settembru, 1996 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument AZ2" u wara kien ġie ippubblikat att ta' immissjoni fil-pussess ta' nhar it-3 ta' Marzu, 2000 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument AZ3";

Illi tali fond huwa mikri lill-intimat Godwin Bugeja illi u ilu hekk mikri għal aktar minn erbgħa u ħamsin (54) sena u allura sa minn qabel is-sena 1995;

Illi b'riżultat ta' l-operat tal-liġi illum il-kera hija fl-ammont ta' mitejn u disa' Euro u tmienja u sittin ċenteżmu (€209.68) fis-sena;

Illi l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap, u għalhekk huma la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;

Illi inoltre l-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi imtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm baxxa bid-diskrepanza enormi imsemmija fil-paragrafu preċedenti u dana kif jirriżulta mir-relazzjoni ippreparata mill-Perit Ivan Bondin, liema relazzjoni qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument AZ4";

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sidien u f'dawn iċ-ċirkostanzi bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti effettivament ma għandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv

ta' l-istess fond u dana billi, kif ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw li jġeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkustanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu imċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess proprjetà tagħhom;

Illi għalhekk fil-konfront ta' l-esponenti ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimat Godwin Bugeja ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana

inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat Godwin Bugeja mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilina u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.

Rat **ir-risposta** tal-**Avukat tal-Istat** pprezentata fid-9 ta' Jannar 2020 (fol 46 et seq):

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru is-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

2. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju, mart ir-rikorrenti Anthony Zammit, u ċjoe Mary Louise Zammit, ma jidhirx li għandha locus standi f'dawn il-proċeduri;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

5. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex 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, ir-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

*6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

9. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-intimat, u l-Istat ma jiffigura mkien f'dan il-ftehim;

10. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

11. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu lura l-pussess effettiv tal-fond;

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

12. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

13. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-

gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

14. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat **ir-risposta** ta' **Godwin Bugeja** ppresentata fit-23 ta' Jannar 2020 (fol 54 et seq).

1. *Illi fl-ewwel lok, kull wiehed mir-rikorrenti ghandhu jipprova t-titolu tieghu fir-rigward tal-fond 43, 'Vira House', Triq San Luqa, Gwardamangia u jipprova ukoll in-natura ta' dak it-titolu u meta huwa akkwista dak it-titolu;*
2. *Illi fit-tieni lok, u fid-dawl tal-premessa mressqa mir-rikorrenti li 'Vincenza Zammit hija ukoll uzufruttwarja tal-fond' allura il-kawza hija improponibbli mir-rikorrenti kollha l-ohra li ma ghandhomx dritt fil-ligi sabiex jircievu xi profitti jew qligh minn fuq din il-proprjeta u konsegwentement r-rikorrenti l-ohra ma ghandhomx l-interess guridiku mehtieg biex jipproponu dawn il-proceduri;*
3. *Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti Carmen Muscat ghandha tipprova li hija ma kienitx assenti minn Malta meta gie pprezentat ir-rikors promotorju;*
4. *Illi fir-raba lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost in kwantu r-rikorrenti qedghin jilmentaw minn vjolazzjoni tad-dritt ghad-dgawdija tal-proprjeta minghajr kumpens xieraq, ir-rikorrenti huma diga projbiti bil-ligi civili dwar l-*

uzufrutt milli jgawdu l-proprjeta b'xi forma oltre dak li jiddettjenu t-titolu. Konsegwentement l-ilment imressaq mir-rikorrenti li jippruvaw li huma sidien huwa fuori termine ghaliex huma llum fil-ligi ma ghandhom l-ebda dritt jihdu kwalunkwe frott mill-fond in kwistjoni u dan minhabba cirkostanzi li ma ghandhom xejn x'jaqsmu mal-kirja lill-esponent;

5. *Illi fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti Mary Louise Zammit ma ghandix locus standi fil-proceduri;*

6. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda;*

7. *Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li gew vjolati d-drittijiet taghhom protetti b'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din it-talba ghandha tigi michuda u dan billi l-applikazzjoni tal-ligi in kwisjtoni li ssib l-origini taghha fis-sena 1931 hija eskluza fir-rigward tal-Kapitolu 69 u dan skond is-seba' paragrafu tal-artikolu 47 tal-Kostituzzjoni;*

8. *Illi fi kwalunkwe kaz in kwantu r-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li gew vjolati d-drittijiet taghhom protetti b'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din it-talba ghandha tigi michuda u dan billi l-artikolu in kwistjoni taghti protezzjoni ghal tehid tal-proprjeta u mhux minn mizuri ta' kontroll ta' proprjeta;*

9. *Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti protetti b'artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea din it-talba ghandha tigi michuda ghaliex il-mizura ta' kontroll li fuqha hija bbazata tali lanjanza tilhaq dak il-bilanc mehtieg bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku mehud kont ic-cirkostanzi tal-kaz odjern;*

10. *Illi in kwantu l-proprjeta in kwistjoni hija milqughta minn mizura ta' kontroll ta' uzu tali mizura hija mehtiega u sostnuta b'ghan ta' interess pubbliku li jigi determinat mill-iStat skond id-diskrezzjoni wiesgha moghtija lilu u rikonoxxuta anke mill-Qorti Ewropea;*

11. *Illi in kwantu l-proprjeta in kwistjoni hija milqughta minn mizura ta' kontroll ta' uzu tali mizura thaddan fiha l-proceduri u l-kriterji necessarji li jilhqu dak il-bilanc rikjest bejn id-drittijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-interess pubbliku;*

12. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li l-kera stabbilieta mil-ligi ma tirriflettix il-valur tas-suq, id-dritt ghad-dgawdija tal-proprjeta f'kaz ta' mizura ta' kontroll ta' uzu ma jatix lir-rikorrenti dritt ghal valur stabbiliet mis-suq izda ghal valur li jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li ghalih tkun saret dik il-mizura;*

13. *Illi fic-cirkostanzi tal-kaz, il-lanjanza tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' kumpens xieraq hija infondata ukoll ghaliex il-valur tal-fond illum jinkludi ameljoramenti u manutenzjoni qawwija li l-istess esponent wettaq f'dan il-fond li jikkonsisti fi ftit kmamar u li kienu jinkludu ukoll tkabbir fil-binja;*

14. *Illi l-esponent ma jirrispondix ghal validita o meno ta' ligijiet; hekk ukoll in kwantu huwa qieghed fit-termini tal-ligi, f'kaz li dina l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni, ma ghandux jigi ordnat jaghti rimedju huwa stess u huwa ma ghandux jigi ordnat jizgombra mill-fond in kwistjoni billi huwa dejjem ottempera ruhu mal-ligi u qieghed jiddetjeni l-fond in kwistjoni fil-parametri tal-ligi;*

15. *Illi in oltre l-koncessjoni tal-proprjeta lill-esponent b'titolu ta' kera sar fi zmien meta l-Kapitolu 69 kien diga fis-sehh u l-koncessjoni kienet wahda liberament maghmula mis-sid u regolata b'termini u kundizzjonijiet li stabbilixxa l-istess sid;*

16. *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti in kwantu li huma ma ghandhomx aspettattiva konkreta ta' meta jiehdu lura l-fond mill-inkwilin din hija nfondata u dan billi l-emendi tas-sena 2009 ghamel ferm cari c-cirkostanzi f'liema fond jirriverti lura ghand is-sid jew f'dan il-kaz ghand l-uzufruttwarja u f'dan il-kaz wiehed irid jikkunsidra li l-inkwilin ghandu 79 sena u martu 77 sena u li l-ebda persuna ohra ma tghix maghhom;*

17. *Illi l-esponent huwa inkwilin rikonoxxut mill-uzufruttwarja tal-fond li sahansitra ftit biss qabel il-proceduri odjerni accettat ukoll il-kera tal-fond in kwistjoni u ghalhekk ordni ghall-izgumbrament tieghu mil-fond tkun ordni li sahansitra tmur kontra l-accettazzjoni tieghu da parti tal-uzufruttwarja bhala inkwilin;*

18. *Illli in oltre talba ghal zgumbrament ma hijiex proporzjonata mal-lanjanzi dwar nuqqas ta' kumpens xieraq specjalment f'cirkostanzi fejn l-interess pubbliku huwa car, u cioe dak li jkun hemm kontroll ta' uzu sabiex jigi assigurat akkomodazzjoni;*

19. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.*

Rat id-digriet taghha tat-30 ta' Dicembru 2019 li permezz tieghu il-kawza tpoggiet fuq il-lista ta' kawzi tal-Qorti ghat-23 ta' Jannar 2020.

Rat **id-digriet** ta' din il-Qorti moghti waqt l-udjenza tat-23 ta' Jannar 2020 (fol 52 et seq) u li permezz tieghu, gie nominat bhala perit tekniku, a spejjez provvizorjament ghar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaccedi fil-fond 43, Vira House, Triq San Luqa, Gwardamangia u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond u l-estensjoni tar-relazzjoni kif degretat fl-udjenza tad-9 ta' Marzu 2020 (fol 65 et seq) sabiex wara illi l-Perit ikun ha konjizzjoni tal-affidavit ta' Gowdin Bugeja, jekk ikun il-kaz, jerga' jmur fuq il-post sabiex jaghmel kostatazzjonijiet ohra jekk mehtieg.

Rat ghalhekk **ir-rapport tal-Perit Mario Cassar** (fol 86 et seq).

Rat l-**affidavit tal-intimat Godwin Bugeja**, inkluz mid-dokumenti mieghu annessi, pprezentat b'nota tat-2 ta' Marzu 2020 (fol 58 et seq) u **l-affidavit ulterjuri** tieghu ppresentat fil-5 ta' Novembru 2020 (fol 218 et seq) u **n-nota** tieghu tat-13 ta' Ottubru

2020 (fol 104 et seq) li permezz taghha ta rendikont tal-kera minnhu mhallsa minn Gunju 1995 sa Dicembru 2020.

Rat l-**affidavit tar-rikorrent Anthony Zammit**, (fol 102 et seq), kontro-ezaminat fl-udjenza tat-30 ta' Novembru 2020 (fol 224 et seq) u **n-nota** minnhu ppresentata fid-19 ta' Ottubru 2020 (fol 203 et seq) li biha indikat il-hlas ta' kera percepita matul iz-zmien minn ghand Godwin Bugeja.

Rat in-**noti ta' sottomissjonijiet** tal-partijiet u semghet l-ahhar sottomissjonijiet finali tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-8 ta' Gunju 2021.

Rat illi l-kawza thalliet ghall-llum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

<u>Provi</u>

Mill-provi prodotti jirrizulta:

Illi <u>r-rikorrenti</u> huma ko-propretarji tal-fond **43, Vira House, Triq San Luqa, Gwardamangia, Pieta`** filwaqt illi r-rikorrenti Vincenza Zammit hija ukoll uzufruttwarja tal-istess fond. Dan il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti *per via d'eredita'* ta' Carmelo Zammit.

Illi r-rikorrenti jsostnu illi l-fond ilu mikri ghand l-intimat Bugeja ghal erba' u hamsin (54) sena u fil-mument tal-presentata tal-kawza, il-kera kienet ta' mitejn u disa`Euro u tmienja u sittin centezmu (€209.68) skond l-aggustamenti bil-ligi. Ulterjorment, ir-rikorrenti ressqu bi prova *ex parte* rapport tal-Perit Ivan Bondin sabiex jippruvaw illi l-fond qieghed mikri b'kera baxxa, anke jekk skond il-ligi.

Mill-kontro-ezami tar-rikorrent Anthony Zammit (fol 224 et seq) jirrizulta ukoll illi r-rikorrenti wirtu proprjetajiet ohra minn ghand missierhom u li minn certi zmien il-quddiem, l-uzufruttwarja Vincenza Zammit ma baqghetx taccetta l-kera minn ghand l-inkwilini Bugeja, biex eventwalment dawn bdew jigu depositati fir-Registru tal-Qorti.

Il-Perit Ivan Bondin, inkarigat ex parte mill-atturi, irrediga rapport (DOK AZ 4 – fol 21 et seq) permezz ta' liema ta' valur tal-proprjeta` de quo ta' tlett mija u tmenin elf Euro (€380,000).

Ir-rikorrenti essenzjalment ghalhekk jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom peress illi r-relazzjoni ta' lokazzjoni taghhom mal-inkwilin intimat Bugeja tibqa' tigi mgedda b'mod obbligatorju u l-kera tibqa' wahda baxxa.

Illi <u>l-intimat</u> Godwin Bugeja jiddikjara li ilu jghix fil-post *de quo* flimkien ma' martu mis-sena elf disa' mija u hamsa u sittin (1965). Hu kien ihallas l-kera lil Carmelo Zammit bir-rata ta' erbghin Liri Maltin (LM40) fis-sena u wara li dan gie nieqes,

huwa kompla jhallas l-kera lil bintu Vincenza Zammit (intimata) bhala uzufruttwarja. Huwa jiddikjara illi l-kera dejjem hallasha. Jiddikjara illi huwa ghamel numru ta' miljoramenti minhabba ezigenza tal-familja u tiswijiet minn gewwa u fuq il-faccata tal-fond matul s-snin u jistma li kellhom valur ta' madwar hamsin elf Euro (€50,000), anke ghaliex jsostni illi kellu ftehim ma' Carmelo Zammit illi l-kirja kienet indefinita.

B'affidavit iehor (fol 219 et seq) l-istess Godwin Borg jispjega illi meta gie biex jikri, Carmelo Zammit kien talba LM40 fis-sena bhala kera u Lm150 rigal – u huwa kien accetta li jhallas dak kollu anke jekk il-paga mensili tieghu ta' ghalliem kienet ta' Lm40 fix-xahar. Jispjega illi hu illum ghandu 80 sena u l-mara 77 sena u minn mindu zzewwgu sal-llum dejjem ghexu fil-fond de quo, hallsu l-kera dovuta u zammew il-post fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Jghid illi bil-miljoramenti li saru, il-valur tal-fond gie arrikkit.

Minn nota minnhu ppresentata bid-dokumenti mehmuza, jirrizulta illi l-intimat Godwin Bugeja hallas bhala kera mis-sena 1966 sas-sena 2019 somma ammontanti ghal sitt t'elef sitt mija sebgha u tletin Euro u sitta u tletin centezimi (€6637.36).

Jinghad illi din is-somma tqarreb dik indikata mir-rikorrenti fin-nota taghhom, in kwantu illi minn dik in-nota u d-dokumenti hemmek annessi jirrizulta illi l-atturi jiddikjaraw illi fl-istess perjodu huma rcevew is-somma ta' sitt t'elef mija u hames Euro u hamsa u tletin centezimi (€6,105.35) f'kera. Jirrizultaw diskrepanzi zghar f'xi snin partikolari.

Il-<u>perit tekniku</u> Mario Cassar b'rapport ipprezentat minnhu fil-13 ta' Mejju 2020, irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni kien ta' mija u tmienja u sittin elf Euro (€168,000) bir-rata ta' elf erba' mija u sittin Euro (€1460) ghal kull metru kwadru. Bhala valur lokatizzju tal-fond dan huwa ndikat f'intervalli ta' hames snin mis-sena 1969 sas-sena 2019, f'Dok MEX 1, a fol. 94 tal-process.

Ulterjorment, il-Perit Cassar stima x-xogholijiet maghmula mill-intimat Bugeja matul is-snin fl-ammont ta' erbatax il-elef Euro (€14,000), liema xogholijiet il-Perit elenka kif ser jigi hawn taht diskuss.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

<u>Talbiet</u>:

Illi fl-isfond tal-fatti migjuba, din il-Qorti qed tigi mitluba mir-rikorrenti sabiex:

(i) tiddikjara illi c-cirkostanzi u l-fatti kif inhuma jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti, senjatament tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll mal-Konvenzjoni ghall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata bil-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta,

(ii) tiddikjara illi l-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artiklu 3 tieghu u l-Artiklu 1531c tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli ghal kaz, jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti relatati mat-tgwadija pacifika tal-possedimenti taghhom kif sancit fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll mal-Konvenzjoni ghall-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata bil-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta,

(iii) taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fondamentali ta' kl-esponenti hekk kif garantiti that il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dan inkluz imma mhux limitatament billi

(a) tiddikjara illi l-intimat Bugeja ma jistghax jibqa' jibbaza l-okkupazzjoni tieghu fil-fond mertu ta' din il-kawza fuq il-protezzjoni moghtija lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-ligi hija inkonsistenti mal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll mal-Konvenzjoni ghall-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali inkorporata bil-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha titqies bla effett bejn il-partijiet,
(b) tordna l-izgumbrament tal-intimat Bugeja mill-fond de quo,
(c) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu d-danni materjali inkluz dawk rappresentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bjn il-kera fis-suq u l-krtra mhallsa mill-inkwilin u
(d) tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom, ihallsu kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti minhabba vjolazzjoniijiet tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi qabel mal-kawza thalliet ghas-sentenza, il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom, kemm bil-miktub u kif ukoll orali waqt l-udjenza tat-8 ta' Gunju 2021.

In sintesi, jirrizulta illi minn naha taghhom, **ir-rikorrenti jsostnu**:

Ir-rikorrenti jirreferu ghall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ikomplu li meta wiehed jaghti harsa lejn l-gurisprudenza dwar din it-tip ta' vjolazzjoni wiehed isib illi hemm tlett konsiderazzjonijiet jridu jsiru sabiex jigi deciz jekk l-interferenza tal-Istat taghtix lok ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali. Jsostnu illi sabiex l-interferenza tal-istat ma tikkostitwix vjolazzjoni, din trid tkun kompatibbli mal-principji ta':

a) legalita;

b) ghan legittimu fil-interess generali u

c) ikun hemm bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tas-sid ghat-tgawdija tal-proprjeta.

Ir-rikorrenti jaghmlu f'dan il-kuntest ampja referenza ghall-gurisprudenza[1].

Il-esponenti jispjegaw li huma mhumiex qed jikkontestaw l-ewwel zewg elementi, ossia l-legalita` u l-ghan legittimu tal-ligi fil-interess generali. Izda dak li qeghdin jikkontestaw huwa t-tielet element ossia li ghandu jigi kkreat bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tas-sid li jgawdi l-proprjeta tieghu. F'dan s-sens r-rikorrenti jiccitaw estensivament mis-sentenza ta' **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali** op.cit.

Ikomplu li ghalhekk f'din il-kawza l-ezercizzju li ghandu jsir huwa biex il-Qorti tara jekk il-hlas tal-kera johloqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Issir referenza ghar-rapport tal-perit ex parte Ivan Bondin u ghar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, minn fejn, huma jsostnu, illi l-element tal-bilanc gust ma giex sodisfatt, u li l-izbilanc huwa wiehed lampanti u ezorbitanti u li pperdura matul is-snin. Ir-rikorrenti jiccitaw minn numru ta' sentenzi in sostenn tat-tezi taghhom[2].

Fit-tieni talba taghhom, qeghdin jitolbu sabiex jigi ddikjarat illi l-ligijiet li bis-sahha taghhom l-intimat ghad ghandu d-dritt li jokkupa l-fond, huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u jiccitaw numru ta' sentenzi in sostenn tat-tezi taghhom.[3]

Fir-rigward tat-tielet talba, ir-rikorrenti jissottomettu illi f'kazijiet simili bhal dawn l-proceduri, l-ewwel rimedju li jinghata huwa li l-inkwilini ma jithallewx jistriehu l-okkupazzjoni taghhom fuq l-ligi li tigi ddikjarata bhala anti-kostituzzjonali[4].

Dwar t-talba tar-rikorrenti li l-intimat jigi zgumbrat mill-fond de quo, ir-rikorrenti jissottomettu li ghalkemm huma konxji ta' sensiela ta' sentenzi li ma ordnawx l-izgumbrament ghaliex l-Qorti Kostituzzjonali m'ghandhiex s-setgha li taghmel dan, xorta wahda l-izgumbrament ghandu jkun wiehed mir-rimedji li tista' taghti

---

[1] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-24 ta' Gunju 2016; **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Novembru 2017; **AIC Joseph Barbara vs Il-Onorevoli Prim Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014; **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020; **Simone Galea et vs Avukat Generali et** deciza mill- Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Gunju 2020.

[2] **Simone Galea et vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Gunju 2020, **Montanaro Gauci vs Malta** (ECJ) deciza fit-30 ta' Awissu 2016 u **Fleri Soler vs Malta** deciza fis-26 ta' Settembru 2006.

[3] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-24 ta' Gunju 2016; **Anthony Aquilina vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-11 ta' Dicembru 2014 u **Connie Zammit et. vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea.

[4] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** op.cit u **Maria Ghigo vs Awtorita tad-Djar et.** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2019

l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali). Isostnu dan b'referenza ghal sentenzi hemmek citati[5].

Dwar t-talba ghal kumpens, ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kazistika[6] u jsostnu li huma ghandhom jircievu kemm kumpens pekunarju kif ukoll mhux pekunarju.

Bhala kumpens pekunarju, u b'referenza ghal valur lokatizzju li nghata lill-fond mis-sena 1969 sas-sena 2019, gie kkalkolat li l-valur lokatizzju jammonta ghal tmienja u tmenin elf u hamsa u tmenin Euro (€88,085), minn liema ammont ghandu jitnaqqas dak li l-intimat diga hallas bhal kera li tammonta ghal sitt t'elef mija u hames Euro u hamsa u tletin centezimi (€6,105.35) u alllura kumpens pekunarju li jammonta ghal wiehed u tmenin elf disa mija disgha u sebghin Euro u hams u sittin centezimi (€ 81,979.65).

Jsostnu illi minbarra dan ghandu jinghata wkoll kumpens non-pekunarju li ghandu jigi ffissat minn din il-Qorti.

Ir-rikorrenti jghaddu biex jittrattaw is-sottomissjonijiet tal-intimati, li in succinct jistghu jingabbru hekk:

Rigward l-eccezzjoni ghall-prova tat-titolu, ir-rikorrenti jirreferu ghad-dokumenti pprezentati li jippruvaw t-titolu u jikkontendu illi dawk id-dokumenti ma gewx kkontestati. Di piu` isostnu illi l-istess intimat Bugeja kien irrikonoxxa lir-rikorrenti bhala sidien ghaliex kien ihallas l-kera lil Vincenza Zammit. F'dan il-kuntest, ir-rikorrenti jergghu jirreferu ghall-gurisprudenza[7].

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigward l-applikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti jghidu li skond l-gurisprudenza ricenti jidher li din l-eccezzjoni ghandha tigi akkolta u jirreferu ghal skorta ta' decizjonijiet[8].

B'referenza ghal hames eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u d-disgha, l-ghaxar u l-hdax eccezzjoni tal-intimat, jissottomettu li mill-provi rrizulta ampjament li huma sofrew u ghadhom qed isofru minn "*disproportionate and excessive burden*".

Dwar t-tieni eccezzjoni tal-intimat Bugeja. li ladarba Vincenza Zammit hija uzufruttwarja, l-azzjoni hija mproponibli fil-konfront taghha, ir-rikorrenti jissottomettu li bhala proprjetarji huma ghandhom d-dritt li jipproponu din l-azzjoni, u li ma taghmilx differenza l-fatt li Vincenza Zammit hija uzufruttwarja.

---

[5] **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et** deciza fis-16 ta' Novembru 2017, **Carmelo Grech et vs Awtorita tad-Djar et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Frar 2016, **Case of Portanier vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fis-27 ta' Awissu 2019, **Joseph Camilleri vs Il-Avukat Generali et** deciza fit-3 ta' Ottobru 2019

[6] **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et** deciza fis-16 ta' Novembru 2017

[7] **L-Avukat Dottor Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju ta' l-Art et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-10 ta' Lulju 2009; **Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017; **Mary Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ottobru 2015 u **Simone Galea et vs Avukat Generali et** op.cit

[8] **Simone Galea et vs Avukat Generali et** op.cit; **Emanuel Ciantar vs Avukat Generali** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 ta' Frar 2020 u **Joseph Grima et vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-10 ta' Ottobru 2019

F'dan il-kuntest jirreferu ghall-kawza Simone Galea et vs Avukat Generali, li kienet kawza li saret mill-uzufruttwarji u mis-sid.

Dwar l-eccezzjoni tal-intimat Bugeja li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-benefikati li huwa ghamel fil-fond, ir-rikorrenti jiddikajraw illi ma jaqblux ma' din s-sottomissjoni u anzi jirribattu ghal mod kif il-perit tekniku wasal ghal fatt li dawn l-benefikati kienu jiswew erbatax il-elf Euro (€14,000) u nehha dan l-ammont mill-valur tal-post fuq is-suq miftuh.

Ir-rikorrenti jiccitaw ghal darb'ohra il-kawza Simone Galea et vs Avukat Gnerali et sabiex jirribattu l-erbatax il-eccezzjoni tal-intimat Bugeja, fejn dan itenni li hu m'ghandux iwiegeb ghal validita`o meno tal-ligijiet u jekk jinstab li kien hemm vjolazzjoni m'ghandux jigi ordnat jaghti xi rimedju inkluz l-izgumbrament.

Fir-rigward tas-sbatax il-eccezzjoni tal-intimat Bugeja li huwa kien rikonoxxut bhala inkwilin u li r-rikorrenti baqghu jaccettaw l-kera, ir-rikorrenti jaccettaw li bhala fatt Godwin Bugeja huwa l-inkwilin u li l-kera giet accettata sa qabel ma ntefhu dawn l-proceduri. Izda dan kollhu m'ghandux jippregudika l-jeddijiet konvenzjonali taghhom, u in sostenn ta' dan saret referenza ghall-kawza Emanuel Bezzina et vs Avukat Generali et.

In succinct, l**-Avukat tal-Istat** ssottometta hekk:

Qabel xejn l-Avukat tal-Istat jirrileva u jsostni illi dan l-fond gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti, jew l-*ante kawza* taghhom u l-inkwilin, u ma kien hemm l'ebda imposizzjoni sabiex dan l-fond jigi mikri kif gie mikri. Minbarra dan, meta gie mikri dan l-fond, il-ligi li kienet tirregola t-tigdid tal-kera, kienet ilha fis-sehh mid-19 ta' Gunju 1931, u ghalhekk r-rikorrenti kienu a konoxxjenza tar-restrizzjonijiet imposti. F'dan is-sens issir referenza ghall-gurisprudenza[9].

Dwar l-improbonibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jissottometti fl-ewwel lok illi qed jinghad dan ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, stante li din l-ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u ghalhekk zmien qabel Marzu 1962[10].

Fit-tieni lok, gie sottomess illi l-Artikolu 37, jitkellem biss dwar tehid forzuz tal-proprjeta li mhux l-kaz f'dawn s-sitwazzjonijiet, u terga' ssir referenza ghal numru ta' decizjonijiet[11].

---

[9] **Emanuel Said Limited vs Carmel Zammit et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Lulju 2011 u **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2012

[10] **L-Av. Dr. Rene Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-10 ta' Lulju 2009; **Peter Azzopardi vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Novmebru 2011; **Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** Qorti Kostituzzjonali tat-3 ta' Frar 2012 u **Anthony Debono vs Il-Avukat Generali et** Qorti Kostituzzjonali tat-8 ta' Ottobru 2020

[11] **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' Novembru 2001 u **Raymond Cassar Torregiani et vs L-Avukat Generali et** deciza mill- Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)

Imbaghad ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat jirrileva li skond l-proviso ta' dan l-Artikolu, l-Istat ghandu kull dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skond l-interess generali. Il-ligijiet li qeghdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'eghluq t-terminu koncess lilhom fil-kuntratt ta' kiri. Ghalhekk f'kazijiet bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, wiehed ma jistax ipoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles ma' dak l-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' *social housing*[12]. L-esponenti jsostnu illi li kieku jigi applikat l-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghal bini kollhu, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u dawk fl-ambitu li mhumiex, ir-rizultat ikun krizi li tghabbi hafna familji b'pizijiet li ma jistghux igorru.

Rigward l-kumpens li qeghdin jitolbu r-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat jsostni illi meta jkun hemm ghanjiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut jista' jkun inqas mill-valur shih fis-suq[13].

Finalment, ghal dak li ssottmetta l-intimat **Godwin Bugeja**, jista' jinghad hekk:

Qabel xejn il-Qorti tinnota hafna similaritajiet f'dak li ssottometta l-intimat Bugeja ma' dak li ssottmetta l-Avukat tal-Istat, u ghalhekk a skans ta' repetizzjoni, mhix ser tidhol f'hafna dettal.

L-intimat Bugeja jissottometti li l-pretensjoni tar-rikorrenti illi l-Kapitolu 69 tal-Ligjiet ta' Malta jilledi d-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti bil-Konvenzjoni Ewropea hi nfondata ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319, li ighid testwalment hekk:

> *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

Illi ghalhekk stante l-fatt li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta beda fid-19 ta' Gunju 1931, u ghalhekk ferm qabel it-30 ta' April 1987, r-rikorrenti ma jistghux jitolbu rimedju a bazi ta' vjolazzjoni taht l-Konvenzjoni Ewropea. Issir referenza ghal dan l-punt ghal sentenza AIC Joseph Babrba et vs Onorabbili Prim Ministru et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottobru 2007.

[12] **Amato Gauci vs Malta** u **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et.** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2017

[13] **Amato Gauci vs Malta**; **James and others vs United Kingdom** deciza il-21 ta' Frar 1986; **The Holy Monasteries vs Greece** deciza fid-9 ta' Dicembru 1994 u **Jahn and Others vs Germany**

Illi l-intimat Bugeja jissottmetti illi jekk l-Qorti tiddeciedi li ssib vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, hemm tlett regoli li ghandhom jigu segwiti u jirreferi f'dan il-kuntest gha-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Carmel Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et[14].

Eccezzjonijiet preliminari

Kemm l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Godwin Bugeja eccepew li r-rikorrenti kellhom

i) Jippruvaw t-titolu taghhom;
ii) Mary Louise Zammit, mart r-rikorrenti Anthony Zammit m'ghandhiex *locus standi*.

Rigward **l-eccezzjoni dwar t-titolu**, ir-rikorrenti pprezentaw numru ta' dokumenti. Mit-testment ta' Carmelo Zammit fl-Atti tan-Nutar Antoine Agius datat 14 ta' Marzu 1994, jirrizulta illi dan l-fond kien thalla b'titolu ta' prelegat lil bintu Vincenza Zammit bhala uzufruttwarja. Fis-seba` artikolu hemm ddikjarat mit-testatur li l-oggetti li huwa halla bi prelegat ma jappartenux kollha lilu izda jappartjenu wkoll lill-eredi ta' martu. Fit-tmien artikolu, *"salvi u fermi l-precedenti disposizzjonijiet it-testatur jinnomina u jistitwixxi unici eredi universali proprjetarji tieghu lill-uliedu Vincenza xebba, Maria mart Peter Galea, ir-Reverendu sacerdot Don Patrick Joseph, Carmen mart Anthony Muscat u Anthony".*

Mill-*causa mortis* datata 11 ta' Settembru 1996, jirrizulta li Carmelo Zammit kellhu nofs indiviz ta' dan l-fond.

Permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 3 ta' Marzu 2000, Vincenza Zammit giet imessa fil-pussess ta' uzufrutt ta' dan l-fond.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tinnota li f'dawn t-tip ta' kawza, ir-rikorrenti mhumiex rikjesti li jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)[15]:

> *"Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhalli kieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa*

[14] 24 ta' Settembru 2009

[15] **Robert Galea vs Avukat Generali et.** deciza fis-7 ta' Frar 2017

bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.

Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Mill-affidavit qasir qasir ta' Anthony Zammit, (fol 103) l-uniku rikorrent illi ressaq affidavit jew xehed, kull ma jirrizulta hu illi jikkonferma d-dokumenti esebiti u hawn fuq riferiti. Allura huwa pacifiku jinghad illi la mix-xhiedha tal-istess rikorrenti u lanqas mid-dokumenti esebiti ma jirrizulta kif uhud mir-rikorrenti ghandom titolu ghal finijiet ta' din il-kawza. Jirrizulta li r-rikorrenti Anthony Zammit, Carmen Muscat u Vincenza Zammit huma kollha eredi li gew msemmija fit-testment ta' missierhom Carmel Zammit u m'hemmx kwistjoni fir-rigward taghhom.

B'dana kollu, ma saret l'ebda prova dwar ir-rikorrenti Noel Galea, Carmel Galea, u Gioele Galea. Ghalkemm din il-Qorti tista tissuponi li dawn huma t-tfal ta' Maria mart Peter Galea, li kienet wahda mill-eredi, hi ma tistax toqghod fuq supposizzjonijiet u l-Qorti hija nieqsa anke mill-icken prova li setghet tressqet fir-rigward biex turi l-jedd illi r-rikorrenti Galea ghandhom fuq il-proprjeta`.

Ghalhekk filwaqt li l-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni dwar t-titolu fil-konfront tar-rikorrenti Anthony Zammit, Carmen Muscat u Vincenza Zammit, qeghda tilqaghha fir-rigward tar-rikorrenti Noel Galea, Carmel Galea, u Gioele Galea.

It-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimati tirrigwarda l-***locus standi* ta' Mary Louise Zammit**, u dan peress li l-proprjeta` tappartjeni biss lil zewgha. Fir-risposta tieghu l-intimat Bugeja jirreferi ghall-fatt dikjarat fir-rikors promotur, cioe`illi hija Vincenza Zammit wahedha illi tgawdi l-uzufrutt tal-fond de quo.[16]

Jirrizulta illi l-proprjeta` innifisha hija parafernali tar-rikorrenti Anthony Zammit, peress li hu wiret din il-proprjeta`minn ghand il-genituri tieghu. Jirrizulta ukoll pero` illi l-kirjiet percepiti fir-rigward tal-fond mertu ta' din il-kawza jitgawdew esklussivament minn Vincenza Zammit in kwantu illi hemm disposizzjoni specifika ghal dan il-ghan fit-tieni artiklu tat-testment ta' Carmelo Zammit, u ghalhekk l-hlasijiet tal-kera fuq il-fond de quo ma jistghux jitqiesu illi huma parti mill-komunjoni tal-akkwsiti ai termini tal-Artikolu 1320(b) tal-Kodici Civili, peress illi Anthony Zammit mhu jippercepixxi ebda kera.

Din il-Qorti certa illi r-rikorrenti Anthony Zammit u martu Mary Loise Zammit jifhmu dan, peress illi l-pozizzjoni fil-kawza minnhom mressqa u deciza fir-rigward

[16] Vide para 5 (fol 55)

tal-fond 40, Rob, Triq San Luqa Guardamangia[17], fond ukoll mertu tal-istess wirt, kienet trattat mod iehor. Imma kif anke jirrizulta mill-atti ta' din il-kawza, dik il-proprjeta' ma kinitx soggetta ghall-uzufrutt favur Vincenza Zammit.

Hekk kif m'humiex jippercepixxu ebda kera r-rikorrenti l-ohra kollha ghajr l-uzufruttwarja Vincenza Zammit, li hija intitolata ghalija mhux biss bil-legat lilha mholli minn missierha kif hawn fuq stabbilit, imma kif anke jirrizulta mill-ircevuti esebiti illi juru illi wara Carmelo Zammit, il-kera bdiet tithallas u l-ircevuta tigi rilaxxjata minn Vincenza Zammit. Minkejja dan, jibqa' l-fatt illi huwa stabbilit pero` illi r-rikorrenti Anthony Zammit, Carmen Muscat u Vincenza Zammit huma lkoll ko-sidien tal-fond de quo b'wirt minn ghand il-genituri taghhom, u qua' ko-proprjetarji hekk stabbiliti, huwa ghandhom certament interess f'dawn il-proceduri.

Inoltre` qed jigi kkunsidrat illi nonstante l-eccezzjoni dwar jekk Carmen Muscat kinitx Malta jew le meta gie intavolat ir-rikors, ma tressqu ebda provi fir-rigward.

Ghaldaqstant it-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-hames eccezzjoni tal-intimat Bugeja ser jigu akkolti, izda it-tieni, t-tielet, r-raba` u l-hames eccezzjoni tal-intimat Godwin Bugeja, sejrin jigu michuda.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli ghal dawn l-proceduri[18] peress li l-ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u ghalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Issa l-**Artikolu 47(9)** jghid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

[17] 223/2019MC deciza fil-15 ta' April 2021

[18] Vide para 4 (fol 47)

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Illi din l-eccezzjoni diga` tressqet f'numru ta' kawzi ta' din x-xorta u l-Qrati taghna diversament preseduti gja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pozizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari ghal sentenza li nghatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[19]

It-tigdid tal-kirja sehh bis-sahha ta' ligi li kienet fis-sehh qabel s-sena 1962, cioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li dahlet fis-sehh bl-Ordinanza XXI tal-1931. Ghalhekk hu mhares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u ghalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'ligijiet li dahlu fis-sehh wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

U filwaqt illi huwa minnu illi din il-ligi giet emendata diversi drabi minn meta giet promulgata, izda l-atturi ma indikaw l-ebda emenda li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inciz u li tat lok ghall-ilment taghhom.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija fondata u qeghda tigi milqugha.

Qabel ma taghmel l-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-mertu, din il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tieghu, l-intimat Godwin Bugeja eccepixxa li anke l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jistax japplika f'dawn s-sitwazzjonijiet u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Peress illi din l-eccezzjoni effettivament ma tirrizultax fir-risposta li pprezenta l-intimat Bugeja ghal dawn l-proceduri, ghaldaqstant din il-Qorti mhix se tiehu konjizzjoni taghha.

Konsiderazzjonijiet fil-mertu

Il-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jaghtu lok ghal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

---

[19] 26 ta' Mejju 2021

Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diga gie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn c-cirkostanzi.

Ghalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk sehhietx vjolazzjoni ai termini tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni.

Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.*
>
> *Hadd ma ghandu jigi pprivat 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 d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq;

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-uzu tal-gid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[20]

> *...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*

---

[20] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'

(i) legalita` (lawfulness),
(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the 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*".[21]

L-Istat ghandu ghalhekk margini ta' apprezament wiesa` meta jigi biex idahhal legislazzjoni li tkun intiza sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Izda l-interferenza tal-Istat ghandha tkun wahda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess generali u ghandha tohloq bilanc gust.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[22]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[23]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[24]

F'dan l-kaz l-atturi mhux qed jikkontestaw il-legalita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas il-legittimita` tal-iskop tal-ligi (l-iskop socjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-ligi u wkoll minhabba l-incertezza dwar meta jistghu jiehdu lura l-pussess

---

[21] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

[22] deciza 11/05/2017

[23] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)

[24] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 31/01/2014)

tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma mahsuba illi jizguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Izda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita` bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha l-wahda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naha l-ohra. Il-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid ghaliex altrimenti ma jigix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet *"[a] fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[25]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi[26]:

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni giet evalwata mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawzi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deciza fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deciza fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li giet deciza fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by*

[25] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984), **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[26] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-hsieb mill-Qorti Kostituzzjonali ghal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-ohrajn ghal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[27], **Rose Borg vs Avukat Generali et**[28] u **Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[29].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tigdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma mizuri mahsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-kaz tal-llum jirrizulta illi l-kirja tal-fond bdiet fis-sena 1965, meta l-intimat beda jikri minghand l-*ante kawza* tar-rikorrenti versu l-hlas ta' erbghin Liri Maltin (Lm40) fis-sena. Meta l-*ante kawza* tar-rikorrenti kien kera l-fond de quo, ghalkemm probabilment kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69, dan ma jfissirx illi l-qaghda tieghu bhala sid kienet ben tutelata. Minbarra hekk ghalkemm r-rikorrenti baqghu jaccettaw l-kera sa ftit zmien ilu, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' ghazla kienet realta` f'pajjizna li baqa` jippersisti sa zmienijiet ricenti. L-izvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-

[27] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

[28] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016

[29] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Bniedem fejn gie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jinghad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' legislazzjoni jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-legislazzjoni jkunu qed jinzammu bilanc u proporzjonalita` bejn l-interess generali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi ghal Kodici Civili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tizdied kull tlett snin. Ghalkemm kien hemm dan l-bdil legislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqghet karenti, ghaliex ghalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqghod ghal awment tal-kera kif dettat mill-ligi. Qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin igarrbu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom.

Il-Qorti tinnota li ricentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' arikoli fil-Kapitolu 69 fost l-ohrajn. Wahda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistghu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh. Illi ghalkemm dawn l-proceduri kostituzzjonali nbdew fis-sena 2019, din il-Qorti se tiehu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tigi biex tikkonsidra r-rimedju li se jinghata.

B'dana kollu kif gja ritenut mill_Qrati taghna, *"l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu"*[30].

Issa, jirrizulta mir-ricevuta tal-kera esebita a fol 61 li prezentement l-intimat qieghed ihallas mitejn u disa` Euro u sittin centezimu (€209.60) kera fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta minghajr dubju li din l-kera li qeghda tithallas mill-intimat Bugeja hija hafna inferjuri ghal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2019 kien ta' hames t'elef tmien mija u tmenin Euro (€5,880) fis-sena. Issa a bazi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69, il-valur lokatizzju <u>massimu</u> tal-fond jigi jammonta ghal tlett t'elef tlett mija u sittin Euro (€3,360) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li gie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elfejn u hames mitt Euro (€2500) kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Kemm hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mhallsa l-ahhar sal-ftuh ta' dawn il-proceduri, xejn anqas minn hames t'elef sitt mija u sebghin Euro (€5670) fis-sena.

Fuq kollox, il-Qrati taghna gja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-godda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat*

[30] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

> *fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[31]

Din il-Qorti, kif gja kellka l-okkazjoni tesprimi drabi ohra, ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tal-atturi in kwantu dawn qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u jibqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li l-atturi qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet restritti.

Nonostante l-kritika illi saret fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet fir-rigward tar-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, jirrizulta illi l'ebda wahda tal-partijiet ma talbet sabiex ikun hemm eskussjoni tar-rapport tekniku u l-Qorti dan qed tikkunsidrah bhala posizzjoni tal-partijiet li biha wrew li kienu qed jaqblu ma' dan r-rapport tekniku.

Huwa ghalhekk car ghal din il-Qorti li l-piz li kellhom igorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eccessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea gew ampjament lezi. Ir-rikorrenti kienu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom bla ma nghataw kumpens xieraq.

Ghaldaqstant l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, fejn dawn jirrigwardaw dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jigu milqugha minn din il-Qorti.

It-tielet talba

F'din it-tielet talba r-rikorrenti qeghdin jitolbu:

i) biex jigi ddikjarat u deciz li l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa` jibbaza l-okkupazzjoni tieghu tal-fond fuq il-protezzjoni moghtija lilu bid-disposizzjoijiet tal-Kapitolu 69, in kwantu l-applikazzjoni ta' din l-ligi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

ii) sabiex tordna l-izgurmbrament tal-intimat minn dan l-fond;

[31] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et,** Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

iii) tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu d-danni materjali inkluz kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mhallsa mill-inkwilin u

iv) tikkundanna lill-intimati jhallsu kumpens u danni sofferti minhabba l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

Ghal dak li jirrigwarda l-**ewwel zewg rimedji mitluba** mir-rikorrenti, ossia li l-intimat ma jistax jibqa` jgawdi mill-protezzjoni li kien igawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u fejn talbu l-izgumbrament, din il-Qorti qeghda tirreferi ghal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[32], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali** et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li gie ripetut numru ta' drabi. Proceduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jigi deciz jekk kirja ghandhiex tigi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini ghandux jigi zgumbrat jew le mill-fond.

Minbarra dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bhala konsegwenza ta' dan, dik l-ligi m'ghandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi ghalhekk l-intimat Bugeja ma jistax aktar jistrieh fuq il-protezzjoni li kien igawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jibqa` jokkupa l-fond *de quo*.

Fit-**tielet talba**, ir-rikorrenti talbu wkoll ghal hlas ta' danni materjali inkluz kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mhallsa

[32] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

mill-inkwilin u ghal kundanna ta' hlas ta' kumpens u danni sofferti minhabba l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

Illi rigward il-kumpens, inghad li *"r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa"*[33].

Il-Qorti Kostituzzjonali dahhlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[34]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-

---

[33] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

[34] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser taghmel taghha ukoll dak li gja rriteniet f'okkazjonijiet ohra l-istess Qorti diversament preseduta[35], cioe`:

*Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

> *"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind 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, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). 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*

[35] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

> *the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-gurisprudenza ghalhekk, meta l-Qorti tigi biex tillikwida l-kumpens, hija m'ghandhiex toqghod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq hieles. Fatturi ohra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess generali li jillegittimizza l-intervent legislattiv;

ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mhallsa lir-rikorrenti u dik li setghu jippercepixxu fis-suq hieles;

iii) Il-miljoramenti li ghamel l-intimat u li kif jidher mir-rapport tekniku tal-perit tal-Qorti gew stmati ghal erbatax il-elf Euro (€14,000), liema ammont gie mnaqqas mill-valur tal-fond;

iv) Iz-zmien li r-rikorrenti damu jgarrbu l-istat ta' sproporzjon;

v) Il-fatt li r-rikorrenti baqghu jaccettaw l-hlas tal-kera sa' ftit zmien qabel il-kawza;

vi) Iz-zmien li fih r-rikorrenti baqghu passivi bla ma jiehdu azzjoni. Huma saru werrieta ta' dan l-fond, fost ohrajn, fil-11 ta' Settembru 1996. Huwa biss issa wara tlieta u ghoxrin (23) sena li r-rikorrenti ntavolaw dawn l-proceduri kostituzzjonali;

vii) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv ghal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minhabba l-fatt li kull kaz ghandu c-cirkostanzi u l-isfond tieghu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jigi likwidat mill-qrati taghna minn kaz ghal kaz. Din il-Qorti tikkonsidra li l-lezjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, ossia meta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem giet integrata fil-Ligi Maltija.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jinghad, din il-Qorti ser taghmel taghha l-insenjament u d-direzzjoni moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[36], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, 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 market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*

[36] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind 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 (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.*

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

> *"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".*

> *37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn beneficċju sostanzjali.*

Illi dwar ix-xogholijiet maghmula mill-intimat Bugeja fil-fond *de quo*, il-Perit tekniku nominat mill-Qorti ta stima tax-xogholijiet indikati fir-rapport tieghu fil-valur ta' erbatax il-elef Euro (€14,000) u dawn kienu jinkludu *hames aperturi tal-aluminium kulur biancoperla*, *sett tal-kamra tal-banju* u *bini ta' karma fil-livell tal-bejt*.

B'dana kollu jirrizulta <u>inkontestat</u> illi saru xogholijiet ohra mill-intimat, kif minnhu stess dikjarat, konsistenti

"*f'tikhil u zebgha tat-tromba fiz-zewg sulari minn gewwa u minn barra sabiex ma jidholx ilmna la mis-saqaf u lanqas mill-genb*",

"*xogholijiet ta' xkatlar, livellar u zebgha fit-tarag kollu tat-tromba*",

"*bdil tas-sistemi tad-dawl ghal wahda aktar moderna*",

"*bdil tas-sistema tal-ilma ghaliex il-kanen ezistenti fil-mument li dhalna fil-fond kienu qodma hafna u ma baqghux jiffunzjonaw tajjeb u kienu kollha sadid*" u

"*stallazzjoni ta' zewg tankijiet*",

Liema xogholijiet ma jidhirx illi nkawdraw fir-rapport u l-konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku.

Ghalhekk, filwaqt illi l-Perit ta' stima ta' erbatax il-elef Euro (€14,000) ghax-xogholijiet minnhu indikati u fl-istess hin l-intimat ta' stima ta' hamsin elf Euro (€50,000) – din il-Qorti thoss illi jkun ekwu u giust illi x-xogholijiet kollha kif jirrizultaw li sar mill-intimat Bugeja jigu stmati *animo boni viri* imma ukoll fid-dawl ta' dak hawn fuq diskuss, fil-valur ta' tletin elef Euro (€30,000).

Illi kif intqal aktar l'fuq, il-valur lokatizzju li nghata mill-perit tekniku f'dawn l-proceduri, kien percentagg ta' tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%). Illi ghalhekk l-valur lokatizzju tal-fond fil-perjodu 1987 sas-sena 2019 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 – 1988 : elf u tlett mitt Euro (€1130);

- 1989 – 1993 : hames t'elef mija u ghoxrin Euro (€5120);
- 1994 – 1998 : sitt elef tmien mija u hamsin Euro (€6850);
- 1999 – 2003 : disa' t'elef mija u hamsa u sittin Euro (€9165);
- 2004 – 2008 : tnax il-elf mitejn u sebghin Euro (€12,270);
- 2009 – 2013 : sittax il-elef erba' mija u hmistax il-Euro (€16,415),
- 2014 – 2018 : wiehed u ghoxrin elf disa' mija u sebghin Euro (€21,970) u
- 2019 : hames t'elef tmien mija u tmenin Euro (€5880)

Isegwi ghalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2019, ir-rikorrenti kellhom jircievu kera globali fis-somma ta' tmienja u sebghin elf u tmien mitt Euro (€78,800).

Effettivament ir-rikorrenti rcevew is-somma ta' sitt t'elef sitt mija u seba' u tletin Euro u sitta u tletin centezimu (€6637.36)[37], li turi l-izbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll ghall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju ghandu jkun ta' **ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u disghin Euro (€20,691)** u li l-kumpens non-pekunarju ghandu jkun ta' **hames t'elef Euro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa mahdum hekk:

€78,800 - €30,000 (valur tax-xogholijiet) = €48,800

€48,800 - €14,640 (30% ghall-interess generali) = €34,160

€34,160 - €6832 (20% ghall-possibbli perjodu mhux mikri) = €27,328

€27,328 - €6637 (kera percepita kif fuq mahdum) = <u>€20,691</u>

DECIDE

GHALDAQSTANT, ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeciedi din l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deciz u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 u kif ukoll l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[37] Il-Qorti qed tistrieh fuq ir-redinkont bid-dokumenti annessi a fol 105 kif presentat mill-intimat Bugeja

3. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa` jibbaza l-okkupazzjoni tieghu tal-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pieta, fuq il-protezzjoni moghtija lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-ligi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u cioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

5. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **ghoxrin elf, sitt mija u wiehed u disghin Euro (€20,691)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **hames t'elef Euro (€5,000)**.

6. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **hamsa u ghoxrin elf sitt mija u wiehed u disghin Euro (€25,691)** rapprezentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deciz hawn fuq.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat, salv ghal hamsin fil-mija (50%) tar-Rapport Peritali tal-perit Mario Cassar li ghandu jkun sopportat mir-rikorrenti in kwantu illi l-valutazzjonijiet precedenti ghas-sena 1987 ma gewx meqjusa fil-komputazzjonijiet hawn fuq maghmula.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur