PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' MARZU 2022

Kawża Numru: 6K

Rik. Kost. 310/2020 RGM

Joe Pisani (K.I. 41155M)
Raymond Pisani (K.I. 821856M)
Maria mart John Saliba (K.I. 607958M)
Vincent Pisani (K.I. 111662M)
Anna Pisani mart legalment divorzjata
Minn Sebastiano Marsilla

vs.

Avukat tal-Istat u
Mary Vella (K.I. 352029)
Yvonne Vella (K.I. 102431M)
Carmen Vella (K.I. 481635M)
Marjorie Vella (K.I. 673433M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti** ppreżentat fit-22 ta' Diċembru, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **163, Iris, Old College Street, Sliema,** li huma akkwistaw b'kuntratt ta' divizjoni tas-17 ta' Dicembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

2. Illi l-fond imsemmi kien gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1976 versu subcens annwu u temporanju ta' **Lm50.00c fis-sena**, lil Anthony Velola, missier l-intimati odjerni Vella, u dan skond kuntratt tas-27 ta' Dicembru 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

4. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-**31 ta' Dicembru 1992.**

5. Illi a tenur tal-istess kuntratt, Alfred Pisani kien ftiehem ma' missier l-intimati Vella illi wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-fond kellu jinzamm mill-intimati Vella b'titolu ta' lokazzjoni bil-kera ta' Lm50.00c fis-sena.

6. Illi ghalhekk fl-1 ta' Jannar 1993, Anthony Vella u/jew l-intimati odjerni Vella kienu bdew jhallsu kera ta' Lm50.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur, u dan baqghu jaghmluh sakemm dahal in vigore l-Att X tal-2009 meta mbaghad huma bdew jhallsu mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera ta' €185.00c fis-sena.

7. Illi llum l-intimati Vella qed jhallsu il-kera irrizorja ta' **€209.85c** fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta tahom protezzjoni mhux misthoqqa.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Vella bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina

stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

12. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

13. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

14. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-

kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

17. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

18. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro

(€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

19. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Vella mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati May Vella (K.I. 352029), Yvonne Vella (K.I. 102431M), Carmen Vella (K.I. 481635M), Marjorie Vella (K.I. 673433M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 163, Iris, Old College Street, Sliema, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 163, Iris, Old College Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-

drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-25 ta' Jannar, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

3. ILLI fil-mertu, in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-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:

5. ILLI, fl-ewwel lok, l-esponent jisħaq illi l-Kap 69 bl-ebda mod ma japplika għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Ir-rikorrenti jgħidu, f'paragrafu 5 tal-premessi tar-rikors promotur tagħhom, illi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika, l-intimati kellhom ikomplu jżommu l-istess proprjetà b'titolu ta' lokazzjoni bil-kera ta' Lm 50.00 fis-sena. Difatti, dan joħroġ ċar mill-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975, eżebit mar-rikors promotur bħala '*Dok B*'. Skond l-Artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, '*Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik.*' Għalhekk, ġaladarba l-Kap. 69 ma japplikax f'dan il-każ, it-talbiet kollha għandhom jiġu miċħuda.

6. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti jirrenduha impossibbli sabiex ir-rikorrenti jieħdu lura l-fond in kwistjoni minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. It-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa;

7. ILLI, safejn it-talbiet huma mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali talbiet huma nsostenibbli stante li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

8. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu 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;

9. ILLI, 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 oriġinali. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati 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;

10. 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 kontemplat xi dritt simili;

11. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** irrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.*";

12. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13. 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-okkupanti. 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-okkupanti;

14. ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et</u>**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

15. ILLI, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti 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-istatut;

16. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti

kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur tal-istess;

17. **GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi 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;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**risposta ta' Mary Vella, Yvonne Vella, Marjorie Vella u Carmen Vella** ippreżentata fis-27 ta' Jannar, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi in linea preliminari l-esponenti ma humiex il-legittimu kontradittur/i ghar-raguni illi bhala cittadini privati ma jista qatt ikun responsabbli ghal kwalsijasi allegati vjolazzjoni ta' drittijiet umani imwettqa mill-Gvern ta' Malta u/jew dipartimenti tieghu. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma lledew l-ebda drittijiet umani tar-rikorrenti;

2. Illi in linea preliminari, izda bla ebda pregudizzju ghal dak sovra eccepit, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' dan il-kaz;

3. Illi fil-mertu, u minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti ghandhom titolu validu ta' kera skont il-ligi, liema ligi, wara kollox, ghadha in vigore;

4. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti, jew min minnhom ilhom sa' minn 1992 sa' Jannar tas-sena 2020, dejjem jaccettaw l-istess kera, illi dan kollu jfisser illi sa Jannar tas-sena 2020 u minn dejjem kien hemm accettazzjoni tal-istess kera daparti tar-rikorrenti – li issa qed jippretendu li hija leziva ghad-drittijiet umani taghhom;

5. Illi finalment, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-kaz tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet a' Malta ma ghandux jigi dikjarat bhala leziv ghad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont tal-eta`, c-cirkostanzi socjali u finanzjari tal-esponenti, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz hija l-unika residenza taghhom u l-fatt li l-esponenti ma ghandhom ebda proprjeta` ohra li huma jistghu jirresjedu fiha;

6. Illi f'kull kaz, l-esponenti jirrizervaw minn issa d-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'kaz illi huma jigu zgumbrati mill-fond residenzjali lokat lilhom mir-rikorrenti;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u/jew il-konvenut l-iehor.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fit-28 ta' Jannar 2021 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 16, Iris, Old College Street, Sliema mill-1 ta' Jannar 1993 sa l-2020 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-12 ta' Lulju 2021[1], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-3 ta' Novembru 2021[2];

Rat illi l-intimati Vella ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet;

[1] Paġna 58 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 66 et seq tal-proċess.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti pertinenti għall-każ

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 63, Iris, Old College Street, Sliema li huma akkwistaw b'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza. Dan il-fond residenzjali oriġinarjament kien mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1976 b'subċens annwu u temporanju ta' Lm50 fis-sena lil Anthony Vella, missier l-intimati Vella u dan bis-saħħa ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fis-27 ta' Diċembru 1975. Il-konċessjoni ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Diċembru 1992. Fl-istess kuntratt t'enfitewsi, Alfred Pisani kien ftiehem ma' missier l-intimati Vella illi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni, il-fond kellu jinżamm mill-intimati Vella b'titolu ta' lokazzjoni bil-kera ta' Lm50.

Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185 biex baqgħet togħla sa €209.85 fis-sena 2020, is-sena li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna. Dan il-fond mhux dekontrollat u huwa għalhekk regolat bil-Kapitolu 69, Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini.

Ikkunsidrat;

Mhux leġittimu kontradittur

L-intimati Vella bdew ir-risposta tagħhom billi eċċepew li huma m'humiex il-leġittimi kontradittur għall-iskopijiet ta' din il-kawża. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 il-jeddijiet fondamentali tagħhom tal-proprjetà kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali qiegħed jiġi leż.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti seħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u bħala rimedju jingħataw kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimati Vella. L-intimati Vella kienu mħarrka għaliex għandhom interess fil-kawża, billi l-provvediment li sejra tagħti l-Qorti jista' jolqot lilhom direttament, bħall-okkupazzjoni futura tagħhom tal-fond de quo fejn jirrisjedu. Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i)

ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twieġeb. Dawn iż-żewġ aspetti mhux neċessarjament ikunu konnessi għaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot persuna li ma tkunx l-Istat. Għalhekk mhux biss l-Istat għandu jiġi mħarrek tramite r-rappreżentant leġittimu tiegħu, iżda kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll.

Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Vella qiegħda tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta Vella hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

> Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Mill-kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Diċembru 1997, li kien anness mar-rikors promutur, jirriżulta li l-fond kien jappartjeni lil Alfred Pisani, ħu missier ir-rikorrenti. Mal-mewt ta' Alfred Pisani, il-wirt għadda għand ħutu Gustav Pisani, missier ir-rikorrenti u Oscar Pisani. L-aħħar tnejn mietu wkoll u għalhekk in-nofs indiviż mill-wirt ta' Alfred Pisani għadda għand ulied l-aħħar aħwa imsemmija. Wieħed mill-fondi ta' Alfred Pisani kien il-fond mertu ta' din il-kawża u għalhekk jidher ċar li r-rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-fond mertu tal-kawża.

Dawn il-fatti flimkien mal-prova dokumentarja tagħhom kienu għad-dispożizzjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll tal-intimati l-oħra qabel ippreżentaw ir-risposta tagħhom u għalhekk kienet faċli għalihom li jivverifikaw it-titolu qabel jissollevaw tali eċċezzjoni. Dan magħdud din il-Qorti tinnota li filwaqt li l-intimati Vella ma ressqu l-ebda nota ta' sottomissjonijiet, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-Avukat tal-Istat, għalkemm ma rtirax l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, jidher mill-paragrafu numru 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet, li qiegħed jirrikonoxxi li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in kwistjoni.

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimati Vella.

Ikkunsidrat;

Mertu

Kif tajjeb isostni l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, ir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom ma jispeċifikawx il-provvediment tal-Kapitolu 69 (Ordininanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) iżda jirreferu għall-Att nru X tal-2009 li *inter alia* jipprovdi dwar il-kirjiet residenzjali bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kapitolu 16.

Ir-rikorrenti kienu u għadhom marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu l-kirja u dan a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li testwalment jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

Skont il-Kapitolu 69, il-Bord jista' jagħti permess għar-ripreża tal-fond lokat f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69.

Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** jipprovdi illi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Ikkunsidrat;

Kapitolu 69 mhux applikabbli

Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li Kapitolu 69 ma japplikax għall-proprjeta mertu ta' din il-kawża u dan stante li fil-ħames premessa, ingħad li mat-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitetwtika, l-intimati Vella kellhom ikomplu jżommu l-proprjeta b'titolu ta' lokazzjoni, l-istess bħal ma jipprovdi l-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eċċezzjoni.

Jidher ferm ċar li meta sar il-kuntratt t'enfitewsi ċioe fis-27 ta' Diċembru 1975, l-Artikolu 12 kien għadu mhux promulgat fil-liġi nostrana. Kien il-ftehim tal-partijiet konċernati li mat-tmiem il-konċessjoni, Vella kellu jżomm il-fond b'titolu ta' kera. Għalkemm huwa minnu li r-relazzjoni kuntrattwali oriġinali kienet ta enfitewsi temporanja, l-istess qablu x'jiġri wara t-tmiem tal-konċessjoni.

B'dan ifisser għalhekk li r-rabta bejn l-werrieta ta' Albert Pisani u l-avanti kawża tal-intimati Vella ma saritx bis-saħħa tal-liġi, iżda bi qbil bejniethom.

L-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158 huwa applikabbli meta hija l-liġi li tirregola x'jiġri meta tiġi fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika. Dan għarfu l-istess intimat fl-eċċezzjoni numru 14 meta eċċepixxa li "l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini jew l-antekawża tagħhom." Għal dan il-għan il-Qorti sejra tirrispinġi l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti issostnu li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħħadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u jagħmilha impossibbli li jipprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Fir-rigward tal-allegat impossibilita li jirriprendu l-fond de quo, il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti huma rinfaċċjat b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu l-fond proprjetà tagħhom, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti huma fl-impossibilità li jirriprendu ħwejjiġhom. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-

punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[3] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) hija u tittratta l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 irriteniet:

> "Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

[3] Mhux appellata.

Dan l-aħħar insenjament faċilment jista' jiġi addotat għall-Artikoli 4 u 4A tal-Kapitolu 69, fis-sens illi l-Artikolu 4 ma kienx ħoloq sitwazzjoni fejn is-sidien kien fl-impossibilita assoluta li jiksbu lura l-proprjeta tagħhom, bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, is-sitwazzjoni ġiet aktar kristalizzata u d-drittijiet tas-sidien sabiex jieħdu lura l-fond tagħhom ġew aktar protetti.

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax in parte l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi l-Kapitolu 69 jagħmilha diffiċli u haġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija.

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[4]

[4] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. 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 public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted*."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[5], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqis li l-iskop

[5] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing***

the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[6]

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea u dak li effettivament iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sidien ġarrew – bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti fit-22 ta' Diċembru 2020 u tal-Kapitolu 16 – piż eċċessiv.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[7]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku.

[6] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[7] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Il-fatt waħda li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kirja mingħajr m'għamlu talba għall-awment ma jfissirx li huma rrinunzjaw għall-jeddijiet tagħhom.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[8]

Referenza għanda ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 39/2010) deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li:

> "60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.
>
> 61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi

[8] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."”

Fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward, ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jiġu kkumpensati għad-danni li huma sofrew sakemm dawn ġew imċaħħda milli jgawdu l-proprjetà tagħhom minħabba tibdil fil-liġi jew li m'għandhomx interess ġuridiku li jipproċedu sabiex itejbu l-pożizzjoni tagħhom.

In oltre b'referenza għallosservazzjoni tal-Avukat tal-Istat li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sidien jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrenti ma kellhomx dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom.

Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Fil-fehma tal-Qorti l-mekkaniżmu għall-kumpens fiż-żmien rilevanti kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kienu intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħallew ipoġġu l-fond tagħhom għal kera bil-prezz tas-suq u ma ħoloqx bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Vella jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma nżammx fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi ricenti ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

Għall-istess raġunijiet tqis illi fiż-żmien rilevanti kien hemm leżjoni tad-dritt funtamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituizzjoni.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[9] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

[9] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021. Dawn il-linji gwida ġew ukoll applikati mill-Qorti Kostituzzjoni fi proċeduri bħal dik in konsiderazzjoni fosthom **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021; **Benjamin Testa et vs. L-Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021.

"…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."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*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*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jirriżulta li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati tagħna u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Il-Qorti ħatret bħala espert ġudizzjarju lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1993 sa 2020 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni.

Il-Qorti użat il-valur moghtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)	Differenza (€)
1993	2,794.00	116.47	2,677.53
1994	2,794.00	116.47	2,677.53
1995	2,794.00	116.47	2,677.53
1996	2,794.00	116.47	2,677.53
1997	2,794.00	116.47	2,677.53
1998	4,050.00	116.47	3,933.53
1999	4,050.00	116.47	3,933.53
2000	4,050.00	116.47	3,933.53
2001	4,050.00	116.47	3,933.53
2002	4,050.00	116.47	3,933.53
2003	6,000.00	116.47	5,883.53
2004	6,000.00	116.47	5,883.53
2005	6,000.00	116.47	5,883.53
2006	6,000.00	116.47	5,883.53
2007	6,000.00	116.47	5,883.53
2008	8,600.00	116.47	8,483.53
2009	8,600.00	116.47	8,483.53
2010	8,600.00	185	8,415.00
2011	8,600.00	185	8,415.00
2012	8,600.00	185	8,415.00
2013	9,250.00	197.60	9,052.40
2014	9,250.00	197.60	9,052.40
2015	9,250.00	197.60	9,052.40
2016	9,250.00	203.15	9,046.85
2017	9,250.00	203.15	9,046.85
2018	12,540.00	203.15	12,336.85
2019	12,540.00	209	12,331.00
2020	13,500.00	209	13,291.00
Total	**192,050.00**	**4,155.24**	**187,894.76**

Mis-somma ta' €192,050 għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €134,435 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €107,548 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €4,155.24 fuq indikata. Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarja hija fis-somma ta' €103,392.76 arrotondati għal mija u tlett elef, u erbgħa mitt Euro (€103,400). Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) rappreżentanti d-danni non-pekunjarji.

Kif ġie osservat aktar 'l fuq bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69, jidher li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom u għaldaqstant il-Qorti ser tieqaf hawn fl-għoti ta' rimedji.

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. B'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Vella għandhom jitħallsu wkoll mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Vella konformement ma' dak hawn fuq deċiż

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, taw dritt

ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati fiż-żmien mertu tal-kawża fuq indikat; li għamluwha diffiċli u ħaġa inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom 163, Iris, Old College Street, Sliema;

2. Tilqa’ t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 163, Iris, Old College Street, Sliema bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta);

3. Tilqa’ it-tielet talba. tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

4. Tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta’ mija u tlett elef u erba’ mitt Euro (€103,400) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ għaxart elef Ewro (€10,000);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ mija u tlettax-il elf u erba’ mitt Euro (€113,400) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta’ Marzu 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur